

La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario

Ana María Ibiza García-Junco

*Jefe de Área Regional de Coordinación de procesos catastrales
Gerencia Regional del Catastro de Sevilla. Dirección General del Catastro*

El Catastro español se ha convertido en el siglo XXI en el mayor inventario inmobiliario del país. Tras una larga evolución histórica, ha superado su exclusiva finalidad fiscal para convertirse en un registro multifuncional que, utilizando las más avanzadas tecnologías, trata de dar un servicio eficiente a los ciudadanos, y a las Administraciones Públicas. Su mayor virtud está en la exactitud de su contenido, que muestra a través de dos pilares fundamentales. En primer lugar, sitúa los bienes inmuebles en el espacio asignándoles un código alfanumérico único e inequívoco; la referencia catastral. En segundo término, los describe, aportando las características físicas, jurídicas y económicas necesarias para identificarlos. En este trabajo estudiaremos algunos de los aspectos de estos dos productos catastrales que han dado a la institución un reconocimiento universal.

La referencia catastral

La referencia catastral se define por el artículo 6.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante *TRLRJI*), como un código alfanumérico que permite situar inequívocamente los bienes en la cartografía oficial del Catastro. En el caso de los bienes de naturaleza urbana, permite además situar la finca sobre un plano definido según normas aceptadas internacionalmente, el modelo de coordenadas UTM –*Universal Transverse Mercator*– que representan el territorio basándose en un sistema universal cartesiano. Esta referencia, única para cada bien, se asigna al inmueble con motivo de su primera inscripción en el Catastro, sin que pueda atribuirse a un inmueble una referencia que

hubiera correspondido a otro con anterioridad (1).

La asignación de referencia catastral está regulada por la Circular 04.07/2006 de la Dirección General del Catastro. Se trata de un conjunto alfanumérico compuesto por 20 números y letras de los cuáles los 14 primeros identifican la parcela, los 4 siguientes los distintos bienes inmuebles en ella contenidos y los 2 últimos son dos dígitos de control. Existen reglas específicas para su asignación en función de la naturaleza de los bienes, por lo que su simple consulta permite conocer si el bien es urbano, rústico o de características especiales.

En el caso de los bienes de naturaleza urbana la referencia catastral identifica mediante 5 dígitos la manzana en la que se encuentra la parcela, asignándole posteriormente un número de orden secuencial dentro de ésta (2 dígitos). Posteriormente identifica la hoja cartográfica donde se sitúa el centroide de la manzana descrita (7 dígitos). En último lugar, asigna al bien, mediante 4 dígitos, un orden secuencial dentro de la parcela y, finalmente, le añade 2 dígitos de control.

La referencia catastral de los bienes de naturaleza rústica comienza indicando el código de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda en la que está situada el bien (2 dígitos), el municipio en que se ubica (3 dígitos) y el sector (1 dígito). Se identifica posteriormente el polígono catastral al que pertenece la finca (3 dígitos) y el número de parcela catastral asignado (5 dígitos). Por último, y como en el caso de los bienes de naturaleza urbana, la referencia indica el número secuencial del bien inmueble dentro de la parcela (4 dígitos) y le asigna 2 caracteres de control.

La asignación de referencia para los bienes inmuebles de características espe-

ciales es más compleja por su propia especificidad. Recordemos que la definición contenida en la ley describe estos bienes como un *conjunto complejo de uso especializado*, lo que conlleva diferencias de aplicación. Esta referencia catastral identifica en primer lugar el tipo de bien inmueble especial de que se trate, asignándole un número y una letra (2 dígitos). En segundo lugar, indica el código de la delegación de Hacienda de la provincia en la que el bien tenga mayor superficie o longitud (2 dígitos), el municipio en el que se dé la misma circunstancia (2 dígitos), y asigna una letra en función de su ámbito espacial: E si se extiende en más de una Comunidad Autónoma, A si abarca a más de una provincia, P si sólo se extiende en una de éstas ocupando varios municipios y M si ocupa sólo un término municipal (1 dígito). Posteriormente refleja el número de municipios ocupados por el bien (2 dígitos) y le atribuye una abreviatura de identificación (4 dígitos). Por último, la referencia indica el número secuencia del bien inmueble dentro de la parcela (4 dígitos) y le añade 2 caracteres de control.

La importancia de este cartocódigo estriba en que no solamente es utilizado por el Catastro para situar los bienes en su cartografía. La lucha contra el fraude inmobiliario llevará en el siglo XX a utilizar la referencia catastral como identificador general de los inmuebles, otorgándole una naturaleza que excederá del ámbito puramente fiscal. La Ley 13/1996 de Medidas fiscales, administrativas y del orden social de 30 de diciembre, Ley de Acompañamiento de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1997, estableció un único identificador para los bienes cuya utilización sería obligatoria para todos los sujetos intervinientes en el tráfico jurídico inmobiliario. La finalidad de esta medida era facilitar a las distintas Administraciones la comprobación, investigación e inspección de las alteraciones que se produjeran en los inmuebles y tuvieran trascendencia

(1) Artículo 18.1 Real Decreto 417/2006 por el que se aprueba el reglamento del TRLRHL.

tributaria (2). A partir del 1 de enero de 1997, se estableció la obligación de reflejar la referencia catastral en cuantos documentos públicos o privados contuvieran actos y negocios de trascendencia real que afectasen a bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como en las inscripciones y anotaciones que debieran practicarse en el Registro de la Propiedad.

Pero la Ley 13/1996 no sólo contendría preceptos catastrales de orden fiscal, modificados por la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario e incluidos posteriormente en el Real Decreto Legislativo 1/2004. El artículo 53 de la Ley 13/1996 recogería normas aún vigentes que se han integrado directamente en nuestro Derecho Hipotecario, dando lugar a un nuevo «modus operandi» en los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Actualmente la utilización obligatoria de la referencia catastral como identificador de los inmuebles está contenida en el TRLCI. El artículo 38, con una regulación mucho más exhaustiva que la Ley 13/1996, obliga a los sujetos intervinientes en el tráfico inmobiliario a consignar la referencia catastral en todos los documentos públicos o privados donde consten hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, así como en los contratos de arrendamiento y de cesión de uso de los inmuebles. Y no sólo para los bienes de naturaleza urbana como haría su antecesora, sino también para los bienes de naturaleza rústica situados en municipios renovados y los de características especiales. Deberá también incluirse en los proyectos técnicos relativos a bienes

inmuebles, superando la finalidad inicial de la ley, que perseguía con esta identificación el control de toda alteración que pudiera tener trascendencia tributaria (3). Recientemente, la Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, ha extendido esta obligación a los contratos de suministro de energía eléctrica (4), de forma que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, todos los bienes que contraten dicho suministro deberán estar identificados a través de la referencia catastral, estableciéndose un periodo transitorio de seis meses para incorporarla a los contratos en vigor. Nuevamente, una norma destinada a perseguir el fraude potencia el uso de la referencia catastral, provocando que los inmuebles dejen «huella» por donde vayan pasando, ya sea un estudio técnico, o una «oficina de la luz», lo que conllevará a partir de ahora el establecimiento de nuevas relaciones entre las compañías eléctricas y la Administración Tributaria. Y además, la Ley va mucho más allá, previendo la obligatoriedad *en cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determine reglamentariamente* (5). El legislador deja aquí la puerta abierta a la obligatoriedad de la inclusión de este código en cualquier documento que se considere oportuno, reforzando de esta manera el carácter de la referencia catastral como único identificador válido para los inmuebles. Como cláusula de cierre, la Ley obliga a consignar también la referencia

(2) En el año 1994 el Informe sobre el Fraude en España propuso la utilización de un sistema generalizado de identificación que impidiera la opacidad de las transacciones y el refugio del dinero negro. No fue necesario inventar un identificador, puesto que ya existía un código asignado a los inmuebles por el Ministerio de Hacienda con validez general y que además era conocido por los particulares a través de los recibos del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles: se trataba de la referencia catastral.

(3) Véase a este respecto IBIZA GARCÍA-JUNCO, AM (2005).

(4) Artículo décimo Dos de la Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

(5) La redacción anterior del artículo 38 del TRLCI extendía la obligación de constancia de la referencia catastral con carácter omnicomprensivo a cualesquiera documentos «relativos inmuebles», sin concretar su contenido. La Ley 36/2006 de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal acota la obligación a la correspondiente norma reglamentaria, usando una técnica legislativa mucho más depurada que la anterior.

catastral en el Registro de la Propiedad «en los supuestos legalmente previstos», remitiéndose para su concreción a las normas del derecho privado.

La trascendencia de esta legislación estriba en que lo que surgió como medida para controlar el fraude se ha convertido en un instrumento clave en el tráfico inmobiliario para identificar con toda precisión los inmuebles que constituyan su objeto. La referencia catastral es actualmente, sin lugar a dudas, el DNI de la finca y su mejor carta de presentación (6). Y la ventaja de utilizar un identificador común, no sólo va a aprovechar a la Administración Tributaria y a las entidades públicas; los propios intervinientes en los negocios jurídicos inmobiliarios acuden a la referencia catastral para identificar el bien, al igual que hacen los fedatarios públicos, los Registradores de la Propiedad, las Administraciones Públicas, los técnicos y las oficinas encargadas del suministro eléctrico, determinando que hoy no se conciba la identificación documental de un inmueble sin su referencia catastral.

Documentos acreditativos de la referencia catastral

En el año 1994 uno de los argumentos utilizados por el Informe sobre el Fraude en España para proponer la utilización de la referencia catastral como identificador fue la validez general que le confería el hecho de ser asignada por el Ministerio de Hacienda. Esta no sólo es aceptada, sino que además es conocida por los ciudada-

(6) LLombart Bosch, MJ (1998, pág.164) previó esta situación afirmando que «La utilización por todos los afectados de un «NIF» para cada finca (su referencia catastral) no será con el tiempo inalcanzable. La sencillez del método establecido así lo corroborará y será parte de su éxito». Colomer Sancho, E (1997, pág. 22) afirmó a su vez «Para el legislador, la RC viene a constituir como el DNI de las fincas.»

nos a través de los recibos del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (7).

Un amplio abanico de documentos permite acreditar la referencia catastral. El artículo 41.1 TRLCI contiene una extensa relación, citando en primer lugar la certificación catastral electrónica, a la que dedicaremos un estudio aparte. Cualquier otro certificado o documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro servirá con el mismo objeto, siempre que la referencia conste en ellos de forma indubitada. Desde 1997, deberá figurar en las escrituras públicas y en la información registral, por lo que probablemente vendrá reflejada en los documentos autorizados e inscritos posteriormente a esa fecha, habilitados también por ley para acreditar la referencia catastral. Y en último lugar, la normativa alude a uno de los medios más utilizados y al que ya hemos hecho referencia; el recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Este impuesto, que grava la titularidad de los derechos de propiedad, superficie y usufructo sobre los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, así como las concesiones administrativas sobre los mismos, constituye el principal ingreso de naturaleza tributaria de los Ayuntamientos. La referencia catastral forma parte de la «información relativa a los bienes inmuebles», que a tenor del artículo del 77.5 Texto Refundido

(7) El Catastro, órgano que asigna la referencia catastral, es una institución en general bien aceptada por los ciudadanos. Se ha dicho de él que «Los catastros tienen en España una auténtica tradición; hasta el punto de que la consabida e instintiva prevención que los ciudadanos suelen mostrar ante la Administración, se convierte, en el caso del Catastro, en genuina aceptación. Esta aceptación del público se advierte de modo especial, por ejemplo, en cuanto a las fincas rústicas, y se debe a una razón muy simple: poder tener un acceso directo y sencillo a planos y fotografías y ver en ellos los propios inmuebles, se interpreta como una constatación de los derechos dominicales con más sencillez que la consulta de una escritura o una inscripción en el Registro de la Propiedad». BAUZA CARDONA, GUILLERMO-JOSÉ. GERENCIAS TERRITORIALES (1989).

de la Ley de Haciendas Locales, deberá figurar en los padrones del impuesto y en los justificantes de pago, lo que la hace accesible a todos los obligados tributarios.

Los certificados catastrales

Los certificados catastrales constituyen uno de los medios de prueba con que se puede acreditar la referencia catastral. Dentro de éstos, el descriptivo y gráfico, sin lugar a dudas, es el que mejor describe un bien inmueble, ya que en él constan todos los datos físicos, económicos y jurídicos, de la finca, así como los gráficos y geográficos, incluyendo su localización por coordenadas (8).

El certificado descriptivo y gráfico resulta muy fácil de interpretar; a la izquierda contiene los datos alfanuméricos y a la derecha un plano a escala del inmueble, precedido del nombre del municipio y la provincia donde se ubica. El primer dato que se consigna es la referencia catastral, seguida del domicilio tributario del inmueble, indicando calle, número y planta o polígono y parcela si se trata de una finca de naturaleza rústica. Con éstos datos se expresan también la superficie, y los valores catastrales, desglosados respecto al suelo y la construcción (si existiere), así como el año al que se refiere la valoración expresada. En el caso de que existieran construcciones, se indicaría también el uso del local principal y el año de construcción. Para los bienes de naturaleza rústica, se incluirá además información acerca de las diferentes subparcelas que integren el bien, así como su uso o aprovechamiento.

En un segundo apartado se incluyen los datos de titularidad: apellidos y nombre o razón social de los titulares catastrales, número de identificación fiscal, domicilio, derecho que ostenta sobre la finca y porcentaje del mismo. No hay que olvidar que en el Catastro es obligatoria no sólo la inscripción de los derechos de propiedad, sino

también de superficie y usufructo, así como las concesiones administrativas sobre los bienes inmuebles.

Estos últimos datos, considerados personales por la Ley 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, están expresamente protegidos por la legislación catastral. De acuerdo con el art.51 TRLCI, se consideran datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación, el domicilio de los titulares catastrales, y también los valores catastrales, incluidos los de suelo y construcción de los bienes inmuebles individuales (9). Ésta protección implica que los certificados descriptivos y gráficos de los bienes sólo serán accesibles para los titulares catastrales, aunque también podrán ser obtenidos por las Administraciones Públicas Territoriales, y otros órganos y entidades públicas en los casos expresamente previstos en la ley (10). No obstante, la ley habilita al titular a «consentir» que otras personas o entidades accedan a sus datos personales a, siempre que este consentimiento sea expreso, específico y se manifieste por escrito. Esta habilitación supone que cualquier persona podrá obtener un certificado descriptivo y gráfico sin ser titular del bien, siempre que cuente con una autorización del mismo. En todo caso, hay que tener en cuenta que una finca puede tener más de un propietario (caso de la sociedad legal de gananciales, o de las comunidades de bienes) y también más de un titular catastral, si sobre el bien además del derecho

(9) El Defensor del Pueblo hizo una recomendación a la Dirección General del Catastro el 3 de enero de 2001 para que no se consideraran datos personales los valores catastrales individuales de las parcelas, de forma que pudieran suministrarse libremente. En su argumentación esgrime que estos datos eran «objetivos, no tienen el carácter de personales ni pueden considerarse que afectan a la intimidad o privacidad de las personas». La Dirección General del Catastro contestando a esta recomendación afirmó que el valor catastral es un dato descriptivo de la capacidad económica de una persona concreta y un dato de naturaleza tributaria, el cual, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional (STC 292/2000), debe ser un dato protegido.

(10) Véase el artículo 53.23 TRLCI.

(8) SERRANO, F (2003, pág.12).

de propiedad, recayesen derechos de superficie o usufructo, o si existiese sobre el mismo una concesión administrativa. Habida cuenta que los datos personales de todos van a figurar en los certificados, la existencia de más de un titular catastral obligaría al solicitante a contar con la autorización de todos ellos para obtener dicha certificación.

No obstante, la ley permite el acceso a los datos protegidos sin necesidad de consentimiento del afectado, siempre que exista un interés legítimo y directo en la obtención de la información. Esta situación se presume en la ejecución de proyectos de investigación de carácter histórico, científico o cultural, auspiciados por universidades o centros de investigación, siempre que sean clasificados relevantes por el Ministerio de Hacienda. Detentan también este interés los titulares de derechos de trascendencia real, arrendamiento o aparcería, lo que les legitima para obtener información de los bienes sobre los que recaiga su derecho sin necesidad de obtener el consentimiento del resto de los titulares catastrales (11). Sorprende, el hecho de que el artículo 53 del TRLCI no recoja a los concesionarios administrativos como titulares de interés legítimo. En cuanto el artículo 97 de la Ley 33/2003 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas les atribuye un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de su actividad, equivalente al del propietario, una interpretación amplia del artículo 52 TRLCI les legitimaría para «acceder a los inmuebles de su titularidad» (12).

(11) Gracias a esta habilitación, cualquier persona que sea titular catastral en virtud de un derecho real podría obtener los datos del resto de titulares de derechos reales sobre el inmueble, es decir, el propietario respecto al posible usufructuario o superficiario y viceversa.

(12) Podríamos entender también dentro del concepto «titular» del artículo 52.1 TRLCI a todo aquél que figure inscrito en el Catastro, y no sólo al que detente un derecho de propiedad sobre un bien inmueble. De esta forma, una vez que el concesionario adquiere la condición de «titular catastral», adquiriría automáticamente el interés que le legitima para acceder a la información protegida.

La ley permite también obtener datos personales de un titular fallecido a sus herederos y sucesores, los cuáles deberán acreditar suficientemente esta condición. No parece que puedan entenderse incluidos en este apartado los albaceas o contadores partidores, que únicamente podrán acceder a los datos de la finca si contaran con la autorización de sus miembros o partícipes (13).

Por último, la ley considera que el titular catastral detenta un interés legítimo respecto a los datos personales de los colindantes, aunque exceptúa de la consulta el valor catastral. Esto supone que cualquier persona inscrita en el Catastro por detentar un derecho sobre un bien inmueble podrá conocer los datos personales de su vecino, esto es; su nombre, el número del DNI e incluso dónde vive, datos que podrá obtener a través de un certificado descriptivo y gráfico. ¿Pero y si es una persona autorizada por el titular la que solicita el certificado? Indudablemente no parece que la autorización de una persona concreta pueda extenderse a los datos de otros titulares, habida cuenta que la autorización para el acceso a los datos personales debe ser «expresa, específica y por escrito».

Existen otras figuras con relevancia en el Catastro, a las que se refiere la ley como aquellos que ostentan sobre el bien inmueble un derecho real de disfrute sometido a imputación en el Impuesto sobre la Renta de las Per-

(13) La Circular 02.03/2008P de la Dirección General del Catastro aclara a este respecto que «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 a las letra e) del apartado uno 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».

sonas Físicas. Aquí podemos plantearnos dos preguntas: ¿Tienen derecho estas personas a obtener información de los titulares catastrales? Es difícil concretar quiénes son estos posibles imputados, en cuanto la propia ley no establece un *numerus clausus* al respecto. En principio, podríamos considerar como tales a los titulares de cualquier derecho real, y, en particular, de los derechos de uso y habitación y de aprovechamiento por turnos (más conocido como «multipropiedad»). En cuanto la ley considera titulares de un interés legítimo a los que detentan derechos de trascendencia real, y éstos lo son, parece que no existiría problema en permitirles dicho acceso. Sin embargo, los titulares de estos derechos no podrían acceder a la información de los colindantes, accesible sólo a los titulares catastrales, en cuanto el propio artículo 9 del TRLCI los excluye expresamente de esta condición.

Cobra especial relevancia el interés legítimo que atribuye la ley a los Notarios y Registradores de la Propiedad en relación con la obligación de constancia de la referencia catastral. Y es que si bien los sujetos obligados a aportar este código son los otorgantes o requirentes del documento notarial, la Ley les releva de esta obligación si lo obtuviera el Notario a través de una certificación catastral electrónica (14). Así, el artículo 47.1 del TRLCI conmina a los fedatarios a solicitar a las partes la documentación acreditativa de la referencia catastral «salvo que la puedan obtener por procedimientos telemáticos». Con este objeto, la Dirección General del Catastro ha habilitado un procedimiento para descargar el certificado a través de Internet que merece un tratamiento individualizado en este trabajo.

(14) Si bien el artículo 40.1b) del Real Decreto Legislativo 1/2004 atribuye a los particulares la obligación de aportar la referencia catastral, el artículo 41.2 establece que cuando la autoridad judicial o administrativa, los Notarios o Registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones electrónicas, los primeros quedarán excluidos de esta obligación. Esta medida se introdujo ya en el art.50.3 de la Ley 13/1996 por la Disposición adicional 5ª de la Ley 53/2002 para las actuaciones con Notarios y Registradores de la Propiedad.

Los certificados catastrales telemáticos

La Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común instó en su artículo 45 a las distintas Administraciones Públicas a incorporar técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, en el desarrollo de su actividad con los ciudadanos. Esta norma legal atribuyó a los documentos emitidos por estos procedimientos la misma validez y eficacia que los documentos originales, siempre que quedase garantizada su autenticidad, integridad y conservación. La Ley 58/2003 General Tributaria supeditó en su artículo 96.5 la validez de los documentos de la Administración tributaria emitidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a estos mismos requisitos, así como al resto de garantías establecidas en las leyes. En este mismo sentido, el Real Decreto 209/2003 de 21 de febrero modificó el Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, que regulaba la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, atribuyendo a los certificados telemáticos la misma validez que al resto de los certificados administrativos, con la condición de que su contenido pudiera ser verificado (15).

El artículo 50.Tres, apartado c) de la Ley 13/1996 de medidas fiscales, administrativas y del orden social, hoy derogado, ya previó la posibilidad de obtención de certificados catastrales telemáticos, cuyo procedimiento de obtención debería ser aprobado mediante Resolución por la Dirección General del Catastro. Este precepto, refundido en el artículo 40.1a) del

(15) La nueva redacción del artículo 14.4 del RD 263/1996 establece que «Los certificados telemáticos producirán idénticos efectos a los expedidos en soporte papel. A tal efecto, su contenido deberá poder ser impreso en soporte papel, en el que la firma manuscrita será sustituida por un código de verificación generado electrónicamente que permita en su caso contrastar su autenticidad accediendo por medios telemáticos a los archivos del órgano y organismo emisor».

TRLCI, otorga plena vigencia a la Resolución promulgada el 28 de abril de 2003, que reglamentó los programas y aplicaciones informáticas necesarias para la consulta de datos y la obtención de certificados a través de lo que se ha venido en llamar la «Oficina Virtual del Catastro».

La validez de los documentos expedidos por este procedimiento viene determinada por un código seguro de verificación generado electrónicamente, el cual permite acceder a la certificación electrónica, archivada por la Dirección General del Catastro, y comprobar su autenticidad. Dichos certificados, de acuerdo con el apartado Séptimo de la Resolución, producirán *«idénticos efectos a los certificados expedidos por los órganos de la Dirección General del Catastro con la firma manuscrita»*. Su obtención es muy fácil, ya que la Dirección General del Catastro, con la finalidad de mejorar el servicio que presta a los ciudadanos, ha regulado a través de la Resolución 29 de marzo de 2005 el establecimiento de los Puntos de Información Catastral. Estos puntos podrán ubicarse en distintas Entidades y Administraciones Públicas para facilitar el acceso a la oficina virtual, asumiendo un papel de intermediario entre el Catastro y el ciudadano. De esta forma, el procedimiento telemático no sólo ha permitido que cualquier titular catastral o entidad autorizada por la ley pueda descargarse un certificado a través de Internet, sino también que lo obtenga por este mismo procedimiento a través de otras entidades que cuenten con los medios necesarios para ello.

La Obligación de aportar el certificado catastral

Uno de los mayores logros atribuidos a la Ley 13/1996 ha sido el coordinar el Catastro, y el Registro de la Propiedad, ya que estas instituciones, a pesar de tener como objeto el registro de bienes inmuebles, han funcionado durante años de forma independiente y

con finalidades distintas. El Catastro nace con una misión fiscal, cual es servir de apoyo a la tributación, mientras que el cometido del Registro de la Propiedad español es proporcionar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Si una de las principales características del Catastro desde el siglo XX ha sido la representación cartográfica de las fincas, nuestro sistema de Registro de la Propiedad, en contraposición con otros países europeos, presentaba una grave carencia, y es que no ofrecía información gráfica de los bienes inmuebles que constituían su objeto. La ley 13/1996 relacionó por primera vez el contenido de ambos inventarios, positivando el acceso de la referencia catastral al Registro de la Propiedad. Con ésta, la ley establece un vínculo que enlaza la información contenida en el Registro con la que figura en el Catastro, donde las fincas se ubican en el espacio y están perfectamente identificadas. Y aún más; el artículo 53 de la Ley 13/1996 estableció algunos supuestos de auténtica coordinación entre estas dos instituciones, positivando la incorporación del certificado del Catastro al título público y, posteriormente, al Registro de la Propiedad. Ya no sólo se produce una llamada al contenido del Catastro a través de la referencia catastral, sino que la información del Catastro va a formar parte del título y, posteriormente, de la descripción registral (16).

(16) COLOMER SANCHO, E (1997) establece una diferencia a nuestro juicio bastante clara entre las que él llama relaciones de Colaboración y relaciones de Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Para este Registrador de la Propiedad, la Colaboración se cumple con la simple constancia de la referencia catastral en dicho Registro, con la finalidad de intercambiar información entre ambas instituciones. Para que se produzca la Coordinación, exige, sin embargo, que se cumplan las siguientes condiciones: a) Contraste de la referencia catastral con la base física de la finca a partir de su representación gráfica b) Consentimiento de los otorgantes sobre la identidad de la finca objeto del acto o contrato c) Declaración formal por el registrador, en su caso, de haberse producido la coordinación.

El artículo 53 no ha sido refundido en el Real Decreto Legislativo 1/2004 con el resto de la normativa catastral, ya que no se trata de una norma tributaria, sino de derecho hipotecario. Su contenido debe ser por consiguiente interpretado con los preceptos de la Ley Hipotecaria, su Reglamento y el Reglamento Notarial, algunos de los cuáles analizaremos a continuación.

Constancia de la referencia catastral como operación específica

El artículo 53.Cinco de la Ley 13/1996 establece un procedimiento para que la referencia catastral acceda al Registro de la Propiedad sin necesidad de que se haya producido una alteración física o jurídica formalizada en un título inscribible. Este procedimiento, que se ha venido en llamar «constancia de la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica», se inicia con una solicitud para que se haga constar la referencia asignada a la finca por el Catastro en los libros del Registro. Sin embargo este proceso, que debe promover el titular registral, requiere una mayor formalidad que la simple constancia en el título del cartocódigo, porque para su acreditación no son suficientes los medios de acreditación que establece el artículo 41 TRLCI y que vimos anteriormente. En este caso, la Ley exige aportación de certificación catastral, que tendrá además que poner de manifiesto que existe correspondencia entre la identidad de la finca que figura en el Catastro y la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

La correspondencia con la identidad de la finca necesaria para hacer constar la referencia catastral como operación específica en el Registro de la Propiedad también es más estricta que la definida en el artículo 45 del TRLCI para la constancia a través del título. En primer lugar, la Ley exige que la certificación catastral describa la finca en los mismos términos de

denominación, situación y superficie que los que figuran en el Registro, aunque si se justifica debidamente su identidad, admite diferencias en el nombre o número de la calle, así como pequeñas diferencias de superficie. Hay que tener en cuenta que cuando la referencia llega al Registro a través de un documento inscribible, la Ley no exige expresamente que conste inscrita la superficie. Sin embargo, el artículo 53.Cinco de la Ley 13/1996 convierte a la superficie en un elemento imprescindible para hacer constar la referencia del Catastro en el Registro sin título traslativo, aunque permita un margen de tolerancia entre ambas inscripciones de hasta un diez por ciento. Algunos autores interpretan esta diferencia afirmando que la constancia de la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como operación específica aporta una mayor significación, en cuanto conlleva una auténtica «identificación» de la finca registral y la catastral, mientras que el acceso a través del título regulado en el artículo 48.2 del TRLCI sería una simple «constancia» en el Registro de la referencia del Catastro (17). En todo caso, existe una diferencia importante, y es que el primer supuesto es una opción que tiene el titular registral respec-

(17) GARCÍA GARCÍA J.M. (1997) considera el acceso de la referencia al Registro de la Propiedad regulado por el artículo 48 del TRLCI (anteriormente en los artículos 51.Dos y 53.Uno de la ley 13/1996) una «mera constancia de la referencia catastral, referida a un número catastral de 20 dígitos en su última formulación, que representaría una identidad de localización de la finca, en el sentido de que la finca registral se localiza en la situación en que está la referencia catastral, pero sin prejuzgar si las descripciones de la finca registral y de la parcela catastral son o no iguales o similares[...]Por eso, el apartado a) del número Dos del art. 51 muestra una cierta indiferencia por la superficie, al prever que no consten en los documentos ni siquiera los datos de «superficie catastral». Una segunda fase o estadio sería la «identificación catastral» que sería la regulada por el artículo 53.Cinco de la Ley 13/1996, que sólo podrá realizarse mediante certificación catastral en el que conste ineludiblemente la superficie de la finca.

to a su finca ya inscrita, mientras que el segundo constituye una obligación. En el supuesto que estudiamos, la referencia catastral no figurará en el asiento respectivo, sino que se hará constar por nota al margen y al pie del título que originó el mismo.

La incorporación del certificado catastral descriptivo y gráfico en los títulos autorizados ante notario

El notario que autorice un documento que tenga por objeto un bien inmueble no sólo adquiere la obligación de reflejar la voluntad de las partes, sino también la de describirlo con la mayor precisión posible. Esta exigencia, recogida en el artículo 170 del Reglamento de la organización y régimen del Notariado aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, (en adelante Reglamento Notarial), recientemente modificado por el Real Decreto 45/2007 de 19 de enero, tiene como finalidad facilitar el acceso del inmueble o de sus variaciones al Registro de la Propiedad, *expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción*. Se trata, en definitiva, de acercar el contenido del Registro a la realidad para lograr un mejor cumplimiento de su función como garante de la seguridad jurídica.

Esta exactitud puede conseguirse reflejando en el título los datos con los que el bien figura inscrito en el Catastro, datos que están contenidos en el certificado descriptivo y gráfico. Este documento, además de su situación (vía y número o polígono y parcela en el caso de fincas rústicas) incluirá la referencia catastral, que situará indubitadamente la finca en el espacio. De acuerdo con el párrafo tercero del artículo 170 del Reglamento Notarial, el certificado descriptivo y gráfico se incorporará de forma preceptiva al título, junto con la refe-

rencia catastral, *en los términos establecidos en la normativa catastral*.

Este artículo ha generado bastante confusión en los sujetos intervinientes en el tráfico jurídico inmobiliario, ya que ha llegado a interpretarse que esta certificación deberá ser siempre incluida en el título. Sin embargo, no debemos confundir la obligación de hacer constar la referencia catastral en los documentos notariales con la aportación obligatoria del certificado que puede acreditarla. Para saber cuándo es obligatoria la aportación del certificado descriptivo y gráfico debemos acudir a la normativa catastral a la que alude el artículo 170 del Reglamento notarial. Y dado que el TRLCI no contiene ningún precepto que exija su aportación con carácter obligatorio, tendremos que acudir para interpretar este precepto a una norma de carácter reglamentario; el Real Decreto 417/2006 de 7 de abril que desarrolla dicho texto legal. Este Decreto, establece en su Disposición Adicional Séptima que las certificaciones descriptivas y gráficas se incorporarán por el Notario, «a petición de los otorgantes», a las escrituras públicas relativas a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles o a la constitución modificación o extinción de un derecho de usufructo sobre los mismos. En consecuencia, la incorporación del certificado descriptivo y gráfico al título sólo será obligatoria en la medida en que las partes lo soliciten, a salvo de los casos previstos en la normativa hipotecaria. No obstante, no hay que olvidar que la aportación del certificado descriptivo y gráfico supone, en definitiva, la concreción de la descripción contenida en el título. Con él, se completa la descripción física de las fincas, que quedan de esta forma perfectamente identificadas. Podemos afirmar, sin lugar a dudas, que la incorporación de la información del Catastro al título no sólo deviene una obligación en algunos casos, sino que es conveniente para afianzar la seguridad jurídica de la transmisión.

La rectificación de datos en los documentos notariales

El notario es un fedatario público que tiene como función reflejar en un documento lo manifestado por las partes, aportando autenticidad a los hechos declarados. Como ya vimos en el apartado anterior, deberá describir las circunstancias imprescindibles para realizar la inscripción con la mayor exactitud posible, pero también podrá añadir cualesquiera otras circunstancias descriptivas que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado, ya sea a requerimiento de los otorgantes o porque lo considere conveniente. Y es más, de acuerdo con el artículo 171 del Reglamento Notarial, podrá rectificar la descripción de los inmuebles, si los datos contenidos en los títulos estuviesen equivocados.

El Real Decreto 45/2007, modificó también el contenido de este artículo 171, estableciendo, con una redacción novedosa, unos límites muy estrictos a las modificaciones que pudiesen realizar los Notarios en la descripción de las fincas. Partiendo de que es el Catastro el que refleja con mayor exactitud la realidad material de los bienes inmuebles, se condicionaba al Notario a rectificar los datos equivocados contenidos en los títulos de acuerdo con lo reflejado en el registro administrativo, a cuyo contenido se accedía a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el caso de que los datos catastrales no reflejasen la realidad material del inmueble, deberían instarse ante la Administración las rectificaciones oportunas.

Esta ambiciosa reforma, en la que resultaba ampliamente reforzada la supremacía del Catastro como registro de bienes inmuebles, se ha visto truncada por la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008, que deroga, entre otros preceptos, el nuevo artículo 171 del Reglamento Notarial. La impugnación de este Decreto,

promovida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, se basó en que las modificaciones de la realidad física de las fincas tienen regímenes específicos para su rectificación y reflejo registral, los cuales, contenidos en normas con rango de ley, no son susceptibles de alteración por norma reglamentaria (18). Si bien los recurrentes consideraron que la imposición al Notario de la descripción del inmueble de acuerdo con la descripción descriptiva y gráfica puede considerarse acorde con la normativa hipotecaria, si la descripción física obrante en el título no coincide con la registral, el título sólo podrá acceder al Registro previa rectificación del asiento respectivo, modificación que deberá realizarse conforme a los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria. Según el Alto Tribunal, el precepto impugnado posibilitaba una actuación notarial que, más allá de la simple descripción del inmueble, suponía plasmar bajo la fe pública una rectificación propia del ámbito registral, anticipándose a la misma, lo que no puede ser regulado en una norma de carácter reglamentario.

En consecuencia, vuelve a cobrar vigencia la anterior redacción del artículo 171 del Reglamento Notarial de 1940, según el cual, los Notarios procurarán rectificar los datos que estuviesen equivocados o hubieren sufrido variación por el transcurso del tiempo. Para ello, podrán aceptar las afirmaciones de los otorgantes o realizarlas de acuerdo con los documentos facilitados por los mismos. Entre estos documentos podrá encontrarse, sin lugar a dudas, el certifica-

(18) Entre ellos los artículos. 208 de la Ley Hipotecaria, 22 Ley del suelo de 1998, 19 Ley 8/2008, 198 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ó 53.7 de la Ley 13/1996. Los recurrentes argumentaron que el verdadero peligro de la norma no es que pretendiera derogar tales regímenes, sino que podría utilizarse para deducir que, respecto de las alteraciones encubiertas de la realidad física de la finca, el Registrador deba aceptarlas obligatoriamente por su consignación en el documento público.

do descriptivo y gráfico del Catastro. Sin embargo, una vez autorizado el documento, la inscripción no será automática, ya que para la rectificación de los asientos del Registro de la Propiedad se deberá acudir a los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria, y que trataremos en el siguiente apartado.

La inmatriculación de fincas

La normativa hipotecaria contiene tres procedimientos diferentes para inscribir las fincas que no estén registradas a favor de persona alguna en el Registro de la Propiedad, o lo que es lo mismo, para su inmatriculación. Estos procedimientos, desarrollados por los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, precisan todos, para su culminación, de un certificado catastral descriptivo y gráfico, sin el cuál no será posible la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, y en lo que se refiere a la tramitación del procedimiento para inmatricular, hay que diferenciar dos momentos procesales diferentes: en primer lugar, la sustanciación de cada uno de los procedimientos, la cuál resumiremos a continuación. Una vez finalizados, será necesario tramitar la solicitud de inscripción, que es donde el registro catastral adquiere su principal protagonismo, como también estudiaremos.

El expediente de dominio

El expediente de dominio es un procedimiento judicial que permite la inmatriculación de fincas y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que es uno de los principios que inspiran la institución registral. Regulado por los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 272 a 287 de su Regla-

mento, debe tramitarse ante el Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca o la mayor parte de la misma. Termina con un auto que, de ser aprobatorio, se considerará título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Su tramitación se inicia mediante escrito dirigido al Juez, al que deberá acompañarse, además de una certificación del Registro de la Propiedad, otra acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro (19). Este certificado deviene un requisito procesal necesario para la tramitación del expediente de dominio, pero la Ley no exige que sea coincidente con la pretensión del interesado en la inscripción. Indudablemente, si el certificado catastral coincide con ésta, será más fácil la acreditación del derecho cuyo reconocimiento se pretende.

Las actas de notoriedad complementaria de título público

Al igual que el Expediente de Dominio, este procedimiento, regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, permite la inmatriculación de fincas y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en aquellos casos en los que no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. El proceso se inicia con un requerimiento al Notario hábil para actuar en el lugar donde radiquen las fincas. El interesado deberá aseverar al Notario con juramento la certeza del hecho, bajo pena de falsedad en documento público. De acuerdo con el artículo 203 del mismo texto legal, deberá presentarle además una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario.

(19) Hay que tener en cuenta que la ley, redactada bastante antes de la creación del certificado catastral descriptivo y gráfico, no exige específicamente este formato, por lo que en principio bastará cualquier certificado catastral que describa suficientemente la finca.

El artículo 210 del Reglamento Notarial, fue también modificado por el Real Decreto 45/2007, intentando concretar el contenido del certificado del Catastro. De acuerdo con este precepto legal, este documento, además de tener formato descriptivo y gráfico, debería ser totalmente coincidente con la descripción de las fincas en el título público que hubiera de complementar. En dicho certificado, la finca debía estar catastrada además a nombre del transmitente o adquirente. El Tribunal Supremo, en sentencia de 20 de mayo de 2008, ha declarado nulo este precepto, considerando que, al igual que en otros, el reglamento invade competencias reservadas a la ley. Y es que la ley Hipotecaria, como vimos también para el Expediente de Dominio, exige la aportación del certificado catastral descriptivo y gráfico como requisito procesal para la tramitación del acta, pero no exige que sea coincidente con el título que se trate de complementar.

El procedimiento de tramitación del acta está contenido en los artículos 203 de la Ley Hipotecaria, 288 a 302 de su Reglamento, y 209 del Reglamento Notarial, el cuál ha visto recobrada su vigencia tras la anulación del artículo 210 por el Tribunal Supremo. Ninguno de estos preceptos alude al contenido del certificado del Catastro, como hacía sin embargo el artículo 210 anulado. No obstante, siendo su finalidad, comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas es tenido como dueño de ellas, no cabe duda que un certificado catastral coincidente con la pretensión del interesado facilitará al Notario el conocimiento de la realidad jurídica extrarregistral.

Las certificaciones administrativas y de la iglesia católica

El artículo 206 de la Ley Hipotecaria establece un procedimiento que permite inscribir, en el caso de que carezcan de título

lo escrito de dominio, al Estado, la provincia, el municipio, las Corporaciones de derecho público o sus servicios, e incluso a la Iglesia Católica, los bienes inmuebles que les pertenezcan. Para ello, el funcionario o persona a cuyo cargo esté su administración, deberá emitir una certificación en la que hará constar el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos. De acuerdo con el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, el certificado deberá contener para la inscripción una amplia descripción de la finca, y del derecho inmatriculable. Se hará constar también, si constare, el nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, el título o el modo como fueron adquiridos, así como el destino público de la finca.

Una vez tramitados el expediente de dominio, formalizada el acta o emitido el certificado administrativo, en cuanto la finalidad última de todos estos procesos es la inmatriculación de la finca que constituye su objeto, se solicitará al Registrador de la Propiedad la correspondiente inscripción. Para su tramitación, será preceptiva la presentación de un certificado catastral, descriptivo y gráfico, que, en este caso, sí debe ser totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, sin el cuál, de acuerdo con el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, no será posible la inscripción (20).

Es en este precepto donde la normativa da un verdadero giro a las relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, estableciendo lo que los autores consideraran un sistema perfecto de coordinación entre ambos, de forma que se supedita el

(20) Si bien esta obligación sólo afectaba a los títulos autorizados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado aconsejó en su Instrucción de 26 de marzo de 1999 la conveniencia de la aportación de este documento en todo caso.

acceso del inmueble al Registro de la Propiedad al hecho de que ya esté inscrito en el Catastro (21). Con esta disposición se superará uno de los defectos que tradicionalmente se ha imputado al Registro de la Propiedad español, como es la carencia de base gráfica. Esta institución, a lo largo de su historia, no ha intentado dar fe de las circunstancias físicas del derecho, sino sólo de su existencia, y de la pertenencia a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Sin embargo, la descripción de los inmuebles por referencia al «pago», «sitio» o «lugar», con una superficie declarada por las partes sin hacer las mediciones oportunas, arrastrada de títulos anteriores e incluso omitida, ha planteado muchas dificultades para interpretar su contenido. La delimitación en el espacio, por ende, con referencia a linderos «personales» y no materiales contribuía aún más a dificultar la identificación del bien, ya que la voluntariedad de la inscripción registral puede llevar a que la propiedad de las fincas colindantes haya sufrido variaciones que no hayan tenido acceso al Registro, provocando la inexactitud de la

descripción (22). Y podemos hacernos la pregunta, ¿cómo es posible proteger un derecho inmobiliario si no se puede materializar en el espacio? Curiosamente, se ha acudido en muchas ocasiones al contenido de las escrituras notariales y del Registro como medio de prueba de la extensión del derecho en los pleitos entre colindantes, aún cuando raro era el caso en el que la superficie reflejada en la inscripción registral coincidía con la superficie real de la finca, existiendo incluso títulos antiguos en los que ni siquiera se especifica. Extender la fe pública registral a la extensión de la finca, no es sino proteger el derecho inscrito (23).

Sorprende, no obstante, el carácter taxativo del precepto que establece la incorporación obligatoria del certificado catastral descriptivo y gráfico en la inmatriculación de las fincas, frente a la laxitud con la que regula la ley la falta de constancia de la referencia catastral en los supuestos legalmente establecidos. El artículo 44 TRLCI establece expresamente que la carencia de la referencia catastral en los títulos públicos y en el Registro de la Propiedad,

(21) MARTÍNEZ GARCÍA (1997) afirmó que la Ley 13/1996 «parece que establece un modelo de coordinación Registro-notaría-Catastro, con trascendencia hipotecaria que se traduce también en la modificación del RH, principalmente del actual artículo 298, dando un nuevo alcance y regulación a las inmatriculaciones y un probable planteamiento nuevo de los principios de legitimación y fe pública en relación a la descripción de fincas». MARTÍNEZ PIÑEIRO, E. (1997) p. 28 y 29. al estudiar el artículo 53. Dos de la Ley 39/1996 no duda en afirmar que, posteriormente a la publicación de los edictos prevenidos en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, contando con la certificación catastral, la base gráfica de la finca y la plena identidad de ambas con la finca inscrita, así como con el consentimiento de los interesados, estamos en presencia de una cuasi coordinación, por lo que debe entenderse dichos datos catastrales producirán efectos frente a terceros. VA AGUAVIVA, M. (1997) señala a su vez que «La publicidad del Registro respecto a los terceros hace que la finca descrita en el Registro sea la del Catastro.»

(22) SENA FERNÁNDEZ, F. (2002) «Es indudable que, siendo la finca el soporte de los derechos y situaciones que se inscriben en el Registro, su perfecta identificación es fundamental, y nuestro sistema hipotecario, en este punto deja mucho que desear». Critica también este autor la designación de los linderos por el nombre de los propietarios de las fincas colindantes, que pese a la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 sigue figurando en algunas inscripciones.

(23) REQUEJO LIBERAL, J. (1993) «Es innegable y yo diría que ineludible para la supervivencia de la institución que necesitamos una base gráfica en la que apoyar los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y que, además, esa base gráfica sea exacta y responda a la realidad...No se puede seguir argumentando que el Registro no da fe de las circunstancias físicas de las fincas inscritas; de qué sirve que el Registro publique con todas las garantías jurídicas de nuestra legislación hipotecaria que una persona es dueña de una finca si no se puede identificar las misma. Las fincas no lindan con personas, tal y como figura en nuestros libros de inscripciones; las fincas lindan con fincas.»

no impedirá que los notarios autoricen los documentos, que en absoluto verán afectada su eficacia. Y ni siquiera va a impedir la práctica de los asientos correspondientes del Registro de la Propiedad. Curiosamente, este mismo artículo recuerda, en su apartado 4, que todo esto *«se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad»*. De esta forma, la Ley matiza expresamente la existencia de un régimen distinto para los casos de incumplimiento de la obligación de hacer constar la referencia catastral, de aquéllos en los que no se aporte el certificado. Sin éste documento el Registro de la Propiedad quedará cerrado para la finca, y no podrá realizarse la inmatriculación, por lo que el certificado del Catastro se convierte en un elemento imprescindible para realizar la inscripción.

La rectificación de la cabida o los linderos de una finca registral

La rectificación de la superficie registral de una finca habitualmente tiene lugar mediante la presentación de un documento público en Registro de la Propiedad, con la finalidad de que su contenido sea inscrito. De acuerdo con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, este documento podrá ser un título que tenga por objeto actos o negocios jurídicos relativos a bienes inmuebles, un Expediente de Dominio o un Acta de Notoriedad. Sin embargo, el párrafo segundo del artículo 298.3 permite también instar al Registrador la inscripción de un exceso de cabida como operación específica, sin necesidad de presentar para ello un documento notarial o judicial.

De esta forma, al igual que la normativa catastral permite el acceso de la referencia catastral al Registro de la Propiedad con una simple petición al Registrador, la reforma del Reglamento Hipotecario realizada por el Real Decreto 1867/1998 también permite la rectificación de la cabida como operación específica, dando una mayor agilidad a la adecuación del Registro a la realidad que existe fuera de él (24). De no existir esta posibilidad, la descripción de las fincas sólo podría actualizarse con ocasión de su transmisión, hecho que podría prolongarse indefinidamente en el tiempo.

Los procedimientos que permiten rectificar la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad están contenidos en un texto con rango de ley, la Ley 13/1996 de medidas fiscales, administrativas y de orden social, que, como vimos, recogió diversos preceptos de derecho hipotecario cuyo contenido analizaremos a continuación.

La certificación catastral descriptiva y gráfica

El artículo 53.ocho de la Ley 13/1996 permite la rectificación de la cabida de una finca registral a partir de la información contenida en el Catastro. La habilitación opera también para modificar los linderos, siempre que estos sean fijos o hagan dudar de la identidad de la finca. Se realza también con este precepto la supremacía del Catastro como fiel reflejo de la realidad inmobiliaria, respaldada por su presunción de veracidad en cuanto registro administrativo.

El procedimiento precisa para su desarrollo de una certificación descriptiva y

(24) La Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, anuló parte del Real Decreto 1867/1998, e incluso del propio artículo 298, pero mantuvo vigente los preceptos reseñados.

gráfica, que será la que ponga de manifiesto la descripción que la finca tiene en el Catastro. Recordemos que el certificado contiene la situación de la finca, su superficie y linderos, así como un plano a escala que representa gráficamente el predio. E incorpora además la referencia catastral, que la ubica indubitadamente en el espacio. Expedido el certificado, se cursará solicitud al Registrador de la Propiedad, que podrá adecuar la descripción de la finca contenida en el asiento registral a la contenida en el Catastro siempre que considere que entre la finca que se trate de inscribir, y la que figure en el Registro, existe identidad, o lo que es lo mismo, que tenga la certeza de que la finca es la misma (25).

El acta notarial de presencia y notoriedad

El artículo 53.Diez de la Ley 13/1996 contiene un procedimiento alternativo al anterior para modificar la superficie o los linderos de una finca. Su tramitación se compone de un acta notarial de presencia y notoriedad que deberá incorporar un plano de situación de la finca hecho a la misma escala que la que obre en el Catastro, así como un informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta deberá tramitarse conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, salvo en lo que se refiere a la intervención judicial prevista en el número ocho de dicho artículo.

(25) No parece oportuno acudir al concepto de «identidad» entre la finca catastral y la registral que regula el artículo 45 TRLCI, en cuanto la definición contenida en este precepto lo es a los solos efectos de lo dispuesto en el título V de la Ley del Catastro en el que se incluye. Este título regula la constancia de la referencia catastral, pero no la incorporación del certificado descriptivo y gráfico al título y al Registro de la Propiedad, cuya regulación está contenida en el artículo 53 de la Ley 13/1996 y no forma parte, como ya vimos, de la normativa catastral.

La Ley 13/1996 no parece establecer una prioridad entre el procedimiento del artículo 53.Ocho y el del número Diez ahora descrito, por lo que podríamos entender que es posible utilizar cualquiera de los dos indistintamente. Sin embargo, el texto legal define de forma muy concreta el plano de situación exigido para tramitar el acta notarial, estableciendo que deberá estar «a la misma escala que la que obre en el Catastro». Este requisito, que deberá ser comprobado por el Notario, exigirá indudablemente que la información catastral se incorpore también al acta de presencia y notoriedad. En consecuencia, parece lógico concluir que este procedimiento está diseñado por el legislador para aquellos casos en los que el Catastro no refleje la realidad inmobiliaria, y no pueda utilizarse el regulado en el artículo 53.Ocho de la Ley 13/1996 para modificar la cabida o los linderos de la finca. Otra interpretación determinaría que, una vez obtenido el certificado catastral a una determinada escala, aún pudiendo inscribir con él, alargáramos el proceso, solicitando el levantamiento de un plano de situación de la finca similar al del Catastro, un informe técnico y un acta notarial de presencia y notoriedad, lo que no haría sino dilatar y encarecer el procedimiento.

Los pequeños excesos de cabida: la certificación o informe de técnico competente

Existe también un procedimiento alternativo a los anteriormente descritos que permite al Registrador realizar pequeñas modificaciones en la superficie de la finca inscrita. El artículo 53.Ocho párrafo tercero de la Ley 13/1996 permite la rectificación de la cabida de una finca registral o de sus linderos a partir del contenido de un certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente, siempre que el exceso de cabida de la finca sea inferior a la quinta parte de la cabida inscrita. Este pro-

cedimiento sí se configura expresamente por la ley como subsidiario al establecido en el artículo 53.Ocho. De acuerdo con lo establecido en este precepto legal, en el caso de que no se pudiera obtener el certificado catastral descriptivo y gráfico coincidente con la descripción de la finca que se pretendiese inscribir, y siempre que el exceso de cabida sea inferior al 20% de la superficie inscrita, podría instarse ante el Registro la modificación de la superficie basándose en una documentación técnica distinta de la catastral, sin que sea necesario acudir al acta notarial de presencia y notoriedad.

Por último, hay que reseñar que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción en el Registro de la Propiedad de los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita, o lo que es lo mismo, permite asignar a la finca una superficie superior en un 5% a la que constara en los asientos del registro. No se exige para ello ninguna documentación específica, quedando a juicio de Registrador la decisión oportuna.

En conclusión, podemos afirmar que el procedimiento de rectificación registral de la cabida de una finca se supedita, en términos generales, al contenido del Catastro, que es, en definitiva, el que recoge con mayor exactitud la realidad material, pero no al contenido del título autorizado por el Notario, tal como pretendía el recientemente anulado artículo 171 del Real Decreto 45/2007. Y además, existen alternativas para los casos en los el registro catastral no reflejase la realidad material del inmueble, supliéndose su contenido con un certificado o informe de técnico competente, y, en su caso, con la intervención del notario, lo que no era contemplado por el referido precepto.

Conclusiones

El Catastro constituye actualmente el mayor inventario inmobiliario del país. La exactitud de los datos que contiene ha

afianzado su superioridad sobre otros registros inmobiliarios como el Registro de la Propiedad, cuya información sólo prevalecerá respecto a los aspectos jurídicos de los derechos inscritos.

Uno de los mayores logros del Catastro ha sido la asignación a los bienes de un identificador único, la referencia catastral, que, con validez universal, debe constar obligatoriamente en cualquier documento relativo a los inmuebles.

La información que contiene el Catastro, compuesta por los datos físicos, económicos y jurídicos de las fincas, puede contrastarse a través de los certificados que emite, y, en especial, con el certificado descriptivo y gráfico, que puede e incluso debe incorporarse en algunos supuestos a los documentos públicos y al Registro de la Propiedad. La obligación de hacer constar la referencia catastral en los documentos relativos a los bienes inmuebles es distinta de la incorporación del certificado catastral, que sólo debe aportarse obligatoriamente cuando se solicite por las partes en la autorización de documentos notariales y en los supuestos establecidos expresamente en la normativa hipotecaria. No obstante, la exactitud y fehaciencia que aporta la descripción de los bienes inmuebles contenida en el Catastro aconseja la incorporación del certificado catastral al título en todo caso y, posteriormente, su acceso al Registro de la Propiedad.

Bibliografía

BAUZÁ CARDONA, Guillermo-José.(1989): «Gerencias Territoriales Los órganos de la Administración encargados de la elaboración, mantenimiento y revisión de los catastros. *Revista Catastro* n.11, julio 1989. Madrid. CGCCT».

COLOMER SANCHO, E. (1997): «La referencia catastral. Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden social. Aspectos registrales». *Lunes cuatro treinta* n. 204, págs. 16-28.

DE HARO IZQUIERDO, M. (2007): «La protección de datos de carácter personal en el Catastro Inmobiliario» en *Revista Catastro*, n.60, julio 2007, págs.75-89.

GARCÍA GARCÍA J. M. (1997) «Meditaciones sobre la referencia catastral y la identificación catastral en la Ley 30/1996, de 30 de diciembre» en *Revista Lunes Cuatro Treinta*, n. 221, págs. 10-16.

IBIZA GARCÍA-JUNCO, A. M. (2005): «La colaboración entre el Catastro y el Notariado: Experiencia y Avances». *Revista Crónica Tributaria*. nº117, diciembre 2005, págs.83-106.

LLOMBART BOSCH, M. J. (1998): «El Catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad». *Revista Crónica Tributaria*, nº 87/98, 1998, págs. 145-166.

MARTÍNEZ GARCÍA, E. J. (1997): «Relaciones Catastro-Registro». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* nº 647, págs. 1379-1404.

MARTÍNEZ-PIÑEIRO CARAMÉS, E. (1997): «Referencia catastral». *Lunes cuatro treinta* núm.214, págs. 16-36.

REQUEJO LIBERAL, J. (1993): «La ineludible necesidad de contar con una base gráfica de las fincas registrales». *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, n.305, noviembre.

SENA FERNÁNDEZ, F. (2002): «La coordinación entre el Registro y el Catastro». *Boletín del Colegio de Registradores* nº 82, abril 2002, págs. 849-856 (BDCR).

SERRANO, F. (2003): «Panorama actual de la cartografía catastral». *Revista Catastro*, núm.49, octubre 2003, págs. 7-33.

UNIDAD ESPECIAL PARA EL ESTUDIO Y PROPUESTA DE MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DEL FRAUDE: «Informe sobre el Fraude en España». Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1994.

VA AGUAVIVA, M. (1997): «Observaciones a la constancia registral de la referencia catastral regulada en la sección IV del título I de la Ley 13/96 de medidas fiscales, administrativas y de orden social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996». *Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña* núm.72, págs. 543-547. ■