

Apuntes sobre la referenciación catastral

ANGEL GONZÁLEZ
SÁNCHEZ

Origen y necesidad de una referencia catastral

La Ley de Reforma del Sistema Tributario de 1964 modificaba la de 1906 respecto a la localización e identificación de los bienes inmuebles. El «nuevo régimen» de exacción de la CTU (como lo llamó la Orden de 24 de febrero de 1966) estableció una representación gráfica en planos parcelarios. La norma 21.^a contenida en esa Orden establecía que «en planos a escala, generales y parcelarios, se contempla la referencia de identificación».

De esta forma, la práctica posterior, guiada por directrices de los órganos de dirección de cada momento, determinó tres tipos de identificación: dos para las fincas urbanas y uno para las rústicas. Las primeras quedaban identificadas, en «casco urbano» (según terminología de la Ley de 12 de mayo de 1956) por siete cifras: las dos primeras identificaban el plano en que estaban representadas, las dos siguientes, la manzana; y las tres últimas, señalaban, dentro de la manzana, la parcela específica. En las zonas llamadas diseminadas, las dos de la manzana se aplicaban a la aldea, partida o paraje.

Las dos cifras que determinaban el plano, lo hacían con relación a una distribución que, para cubrir toda la superficie municipal (a escala 1:1.000, que era la utilizada), decidía el técnico correspondiente según su arbitrio o buen criterio. En el mejor de los casos los parcelarios quedaban orientados, aunque no siempre. El grupo de cifras que determinaba la manzana se establecía numerando éstas (de izquierda a derecha o de derecha a izquierda; de arriba a abajo o de abajo a arriba) también según criterio, no siempre homogéneo.

La mejora de este sistema sobre el anterior, basado en el señalamiento de la calle y número de su situación, es evidente, ya que permite, plano en mano, localizar las fincas sobre el terreno; sobre todo en los planos a escala 1:1.000. Pero pronto se vio el inconveniente que suponía la falta de uniformidad en el establecimiento de criterios y la falta de continuidad en el espacio, al pasar de unos municipios a los colindantes. Por ello, terminada la implantación del sistema catastral, basada en la Ley de 1964, se inicia una revisión modificando las reglas sobre identificación; estableciendo, para ser exactos, una auténtica regulación normativa.

Esta revisión que está prevista en el Real Decreto-Ley 11/79, se desarrolla, en cuanto al contenido técnico, en la Resolución de 26 de marzo de 1981, que supuso un avance importante en la identificación geográfica de las fincas. En los artículos 43 y 44 del Pliego de Condiciones aprobado por esta Resolución se establece ya una cartografía relacionada con la Red Geodésica Nacional y regula formatos de planos, y sistemas de representación, de acuerdo con las coordenadas UTM. Pero no llega hasta el final del camino iniciado, como veremos a continuación.

Identificación absoluta

En materia de referenciación, en adelante llamaremos referencia absoluta u objetiva a la que depende de cualidades geográficas de la finca, independientemente de la voluntad del técnico que la establece; y, tanto más absoluta será, en tanto sea más general la norma o acuerdo que la fije, y más inmutables los elementos geográficos de los que dependa.

En este sentido, podemos decir que las referencias del Catastro de la Ley de 1964 son poco absolutas, o poco objetivas. En efecto, las dos ci-



Juan Catonje

fras definitorias del plano dependen de la elección del inicio de éste; elección que correspondía al facultativo responsable en el momento. Las dos cifras de las manzanas dependen del orden y de la iniciación del conteo de las mismas, dentro de cada plano; las tres cifras identificatorias de las parcelas se derivaban también del orden de contar, en las originales o existentes en el momento de la ejecución del plano; y eran caóticas en las altas posteriores.

Tal es la relatividad de esta forma de numeración que, partiendo de ella, solamente se puede identificar una finca en el terreno, si se dispone a la vez de una copia del mismo plano que utiliza el Catastro; y siempre que no estemos en la eventualidad de una modificación, no actualizada en el parcelario. No tenemos ninguna referencia (incluida en el número de la catastral) a puntos geográficos externos a dicho plano.

En la referenciación que regula la Resolución de 1981 ya se encuentran elementos absolutos que relacionan el plano con la realidad geográfica. Contamos, en el caso del suelo fiscalmente urbano, con dos grupos de dos cifras cada uno, que nos definen las unidades de kilómetros y de hectómetros de cada coordenada. Esto ya nos sitúa el vértice Suroeste de un cuadrado de un hectómetro de lado, dentro del cual está la parcela; lo que nos permite, con ayuda de cualquier plano o mapa, elaborado por cualquier institución o empresa, siempre que tenga señales geodésicas absolutas (v.g. el ED 50, que coincide con el adoptado a partir del Decreto 2303/70), localizar en el terreno ese cuadrado.

Esta forma de referenciación regulada por la Resolución de 1981 era insuficiente cuando, en un determinado municipio, existía una distancia de más de nueve kilómetros entre una manzana y otra, tanto en sentido

Este-Oeste como en el Norte-Sur, pues en ese caso el número de referencia se repetía. Para evitar este inconveniente, el Fichero Informático Nacional de 1984 incluía un segundo campo o grupo de siete caracteres que identificaban el cuadrado de un km. de lado, y su mitad Norte o Sur.

Como veíamos antes, el sistema actual no ha llevado a las últimas consecuencias del criterio de referenciación absoluta, puesto que adopta una solución mixta para la formación del número de Referencia Catastral, llamada referencia UTM, no con toda propiedad, como veremos seguidamente.

En la actualidad, la referencia actual consta de dos grupos de siete cifras: uno para identificar el plano, y otro para identificar, dentro de él, la parcela (este segundo grupo era el único existente en el sistema anterior). Las cuatro primeras cifras de este segundo grupo son de identificación absoluta, por medio de las cifras que indican el km. y el hm. de la longitud geográfica y las de la latitud. Pero las tres cifras siguientes son de identificación relativa (o arbitraria, o subjetiva), en cuanto que pueden adquirir valores diversos para una misma parcela, según el orden de numeración que se haya seguido en cada caso. Por lo que solamente se puede identificar la finca, si se dispone del mismo plano catastral en que se haya referenciado; y si en este plano se ha omitido alguna referencia, ya no es posible identificar esa finca concreta. Tampoco son despreciables los problemas que se ocasionan cuando, en las revisiones catastrales, se modifica el orden de las parcelas. Además, el guarismo que identifica la manzana está definido en función de la situación del centro geométrico de la misma en alguna de las nueve fracciones del cuadrado de un hm. de lado. La anterior expresión «en el interior de

la manzana» (contenida en el art. 44 de la Resolución de 26-3-81) es confusa por lo amplia; la actual de «centro geométrico aproximado de la manzana» (Circular 29-4-88 de 3 de octubre) tampoco indica un punto inequívoco cuando la manzana no es un polígono regular. El tomar como centro de la manzana un punto, u otro próximo, puede originar que dicho punto quede situado en una u otra novena fracción de la retícula y, por tanto, tenga una cifra u otra diferente. Incluso, en ocasiones, puede hacer variar la situación en el cuadrado hectométrico, variando las cifras segunda y cuarta de este campo, o grupo de caracteres de la referencia.

Reiteraciones y multiformidad

En el segundo aspecto, en los catastros realizados conforme a la Ley de 1964, se dan tres tipos de referenciación: una para el de Rústica, a través del polígono y parcela; dos para el de Urbana, según la finca urbana esté situada en suelo fiscalmente urbano, o en suelo fiscalmente rústico. Esta falta de uniformidad se mantiene en la Resolución de la Subsecretaría de 1981, y en las disposiciones posteriores.

En cuanto a reiteraciones de datos, al añadir el segundo campo, se producen algunas. Este segundo campo o grupo de siete caracteres está compuesto por tres partes (en suelo urbano fiscalmente): la primera parte, formada por dos letras que identifican el cuadrado de diez miriámetros de lado; la segunda, de cuatro cifras que indican la longitud y la latitud, en miriámetros y en kilómetros, alternativamente; y la tercera, una letra «S» o «N», según esté situado el plano donde se encuentra la parcela en

la mitad Sur o Norte del cuadrado kilométrico.

Las repeticiones actuales, por tanto, son: 1) la cifra del km. de la ordenada y de la abscisa se repiten en ambos grupos de 7 dígitos; 2) la situación N o S del plano se conoce por el hecho de que la cifra que indica el km. de la latitud geográfica pase, o no, del valor 4.

Veamos esto con más detalle:

Llamando «L» a la letra; «M» a la cifra que expresa las unidades de miriámetro; «K» a la que expresa las de kilómetro; y «A» a la letra que expresa la situación Norte o Sur del cuadrado, el segundo campo tiene el contenido actual siguiente:

LL MMKK A [1]

LL: letra, letra;

MMKK: miriámetro de la abscisa (o de la longitud geográfica), miriámetro de la ordenada (o de la latitud geográfica) kilómetro de la abscisa, kilómetro de la ordenada;

A: situación Norte o Sur.

Si ahora llamamos «H» a la cifra que expresa las unidades de hectómetro; «B», a la que identifica la situación del «centro geométrico aproximado» de la manzana en una de las nueve fracciones del cuadrado hectométrico; y «N», a cada una de las dos que señalan la parcela dentro de la manzana, el primer campo tiene esta forma:

KH KH B NN [2]

KH: kilómetro y hectómetro de la abscisa;

KH: kilómetro y hectómetro de la ordenada;

B: número de la fracción del cuadrado hectométrico en que está el «centro geométrico» de la manzana;

NN: número de dos cifras que identifica la finca dentro de la manzana.

Podría considerarse a la vista de

todo ello que son cifras (o caracteres alfanuméricos, en su caso) absolutas las siete del segundo campo y las cuatro primeras del primer campo, aunque con reservas la segunda y cuarta (los hectómetros), pues pueden variar, en determinados casos, en función de la elección que se haga para el punto «centro geométrico». Con reservas, también, para las dos primeras letras del segundo campo, pues en un Catastro integrado de todo el territorio español, podría haber duplicidades.

Son reiterativas las cifras situadas en los caracteres «K», por repetirse en ambos campos, y la que ocupa el lugar «A», por deducirse del valor del carácter «H» (si pasa del número cuatro, el contenido de «A» es «N», y si no pasa, es «S»). Todo esto afecta a las fincas situadas en suelo fiscalmente urbano, pues en las fincas urbanas situadas en suelo fiscalmente rústico, aún sobran más espacios; y en el Catastro Rústico todavía no se ha alcanzado ningún grado de objetividad. Por tanto, la falta de uniformidad en la referenciación de fincas es notable.

Respecto a todo lo anterior, se entiende que cada cuadrado que se define con el par de coordenadas de magnitud equivalente (kilométricas, hectométricas, etc.) se refiere al que tiene su vértice Suroeste en el punto de las coordenadas señaladas.

Sugerencia

Como se ha visto, la regulación actual ha elegido un criterio que, al no ser mantenido hasta el final, ha producido reiteración de datos innecesarios.

Llevar el criterio hasta sus últimas consecuencias supondría referenciar la parcela de forma absoluta, con un número que la sitúe sobre el terreno de forma indubitada, de tal modo que, sobre un plano cualquiera, en

sistema de coordenadas UTM, se pueda identificar la finca; y ello podría conseguirse con la misma longitud de campo usado actualmente, aprovechando posiciones inútiles.

La nueva referencia catastral en UTM sería:

LL MM KK HDm HDm [3]

Siendo «L», «M», «K» y «H», las mismas expresiones que en los campos [1] y [2], es decir, las dos letras que identifican el cuadrado diezmiriámetro (las LL); la longitud y latitud geográfica en miriámetros (las MM); la longitud y latitud en kilómetros (las KK); las mismas coordenadas en hectómetros (las HH); y siendo «D» y «m», las expresiones de las cifras que representan los decámetros y los metros, de las abscisas y de las ordenadas, respectivamente.

El grupo «HDm» indica, por tanto, la longitud geográfica de un punto de hectómetros, decámetros y metros; y las «HDm» siguientes, la latitud en las mismas unidades.

De esta forma hemos utilizado solamente 12 lugares o dígitos, por lo que todavía nos sobran dos, de los 14 actuales, para cualquier otra identificación.

La referencia catastral así obtenida representaría un punto de la superficie terrestre, determinado por la intersección de coordenadas, que indicaría un punto fundamental de la parcela, por ejemplo el punto más occidental de la parcela, y, en caso de que hubiera varios con la misma abscisa (caso de un lindero Oeste en línea recta paralela al meridiano), el más meridional. De esta forma, cada parcela tiene un punto, y sólo uno, que cumple con la condición; lo que supone una mejora sobre el dudoso centro geométrico. Con esto, tendríamos situado el punto fundamental o *punto principal de la parcela*, con error

menor o igual a un metro, lo que, incluso para solares muy pequeños, es una buena aproximación. Téngase en cuenta que, a escala 1:1.000, estaría representado por un milímetro, y a escala 1:5.000, por dos décimas de milímetro. Pero, en casos de querer aproximar hasta el decímetro, sólo habría que añadir una cifra más para cada coordenada, utilizando las dos que sobraban.

Este sistema sirve uniformemente para identificar, tanto las parcelas rústicas como las urbanas, y para situar con gran aproximación sobre cualquier plano, una finca, conocida su referencia catastral. En los planos catastrales, para una rápida localización, sin tener que usar el escalímetro, cada parcela llevaría marcado el punto principal de referencia y dos dígitos, indicando la abscisa y la ordenada de su situación, en metros.

Coordinación con el Registro de la Propiedad

Los acuerdos de coordinación están basados, en general, sobre una actualización catastral precisa, continuada y completa, con gran esfuerzo económico por parte del Catastro, de una parte; y, de otra, por una actuación paulatina y lenta de los Registros, puesto que se realiza a instancia de parte.

Esta coordinación, ya intentada a partir de la Ley de 1906, no se logró entonces por falta de medios técnicos y económicos catastrales para dar al Registro el soporte identificativo necesario. El artículo 51 del Reglamento Hipotecario dispone que, si constaren, se consignarán los números del polígono y de la parcela. Posteriormente, el del Real Decreto 1030/80 establecía la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el Registro de la Propiedad.

Con el sistema de referenciación sugerido anteriormente, el particular que insta del Registro la inmatriculación o modificación de las circunstancias de una finca puede identificarla mediante una referencia geográfica absoluta, incluso en el caso de que el Catastro, en esa zona, no esté perfectamente actualizado todavía.

El Registro es un instrumento de una gran precisión jurídica, pero de escasa, por no decir ninguna, precisión geográfica. No es difícil el ingreso en sus libros de parcelas duplicadas o, incluso, triplicadas; tampoco es difícil encontrar fincas registradas, cuyo asiento protege jurídicamente, con todo rigor, a una mera finca ideal, sin existencia real. Y, en todo caso, con los datos registrales, fuera de los casos urbanos, es prácticamente imposible la localización de la finca sobre del terreno; sus datos identificativos sólo sirven de comprobación cuando alguien previamente ha señalado la identidad de la misma.

El Catastro, por el contrario, define con enorme precisión geográfica las fincas, pero su mecanismo de actuación no permite una exactitud jurídica por sí mismo; ha de apoyarse en el Registro.

Sin perjuicio de que el Catastro sea el proveedor fundamental de cartografía, referencias y datos parcelarios, una referenciación catastral absoluta permitiría al particular que accede al Registro Hipotecario determinar por sí mismo (con el normal asesoramiento técnico) esa referencia, en los posibles casos de zonas no actualizadas catastralmente. En la actualización, el Catastro, podría tomar esa referencia como catastral, puesto que tendría su misma fórmula de determinación.

Una referencia absoluta y totalmente objetiva permitiría a la regulación jurídica registral exigir, a partir de un cierto día, que todos los que acceden

al Registro señalaran en el documento exigido, la referencia catastral, sin excusa ni pretexto de no poderla obtener del Centro de Gestión Catastral por la causa que fuere (zona no revisada, indisponibilidad eventual de los medios informáticos, etc.). La referencia catastral sería así un dato absoluto, conocido por todos (los técnicamente capacitados, se entiende), de igual modo que la composición de una fachada o las plantaciones de un terreno. Y esto no perjudicaría la realidad actual de que el Catastro sea el mayor y más depurado archivo de los datos que componen su contenido. ■

Angel González Sánchez
Licenciado en Derecho