



**CIRCULAR NÚM. 03.03/2009/P, DE 2 DE ABRIL DE 2009.**

**SOBRE TRATAMIENTO EN EL CATASTRO DE LOS DISTINTOS MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO.**

---

La Circular 05.03/2002, de 17 de abril, establecía una clasificación de aquellas formas de adquisición del dominio que con más frecuencia originan una alteración catastral por cambio de titularidad, indicando, en cada una de ellas, los criterios de gestión que, con carácter general, deben ser observados en su tramitación. Asimismo, contenía un conjunto de interpretaciones y aclaraciones de orden jurídico que constituían un elemento de referencia de gran utilidad para la resolución de las dudas que pueden plantearse en las Gerencias/Subgerencias en relación con las múltiples y variadísimas situaciones que se derivan de la tramitación de estos expedientes.

Con la presente Circular se pretende actualizar las directrices para la tramitación de estas formas de adquisición de la propiedad con el fin de ajustarlas a la nueva normativa catastral y tributaria, por lo que queda sin efecto, en consecuencia, la citada Circular 05.03/2002 y la Circular 01.03/2003, de 23 de enero, que modificaba la anterior.

La doctrina clásica del Derecho Civil español define los modos de adquirir el dominio como aquellos hechos jurídicos a los que la Ley reconoce la virtud de originar el derecho de propiedad en una persona. Tales hechos son variadísimos: pueden revestir la forma de simples hechos naturales (como sucede en los fenómenos de accesión fluvial), de actos judiciales o administrativos (como la adjudicación en subasta judicial, en un procedimiento de apremio o en virtud de una expropiación), o de negocios jurídicos celebrados entre particulares.

Todas estas formas de adquisición de la propiedad constituyen alteraciones catastrales de orden jurídico y representan una de las actuaciones administrativas que con más frecuencia son objeto de tramitación en el Catastro. Una adecuada gestión de este tipo de expedientes implica necesariamente el conocimiento de las distintas formas o modos de transmisión de la propiedad y la existencia de unos criterios homogéneos que determinen los requisitos formales y materiales que deben reunir tales transmisiones, los efectos que producen y la documentación acreditativa que, en cada caso, debe exigirse a los interesados.

Asimismo, también resulta necesario para una adecuada incorporación de las modificaciones de la titularidad catastral la correcta identificación de los



inmuebles que van a ser objeto de estas alteraciones, identificación que deberá constar en el título en el que se formalice la transmisión o acreditarse ante las Gerencias/Subgerencias a través de cualquier otro medio de prueba.

## **I. COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA O CONTRATO PRIVADO**

### **I.A) Admisibilidad de la escritura pública y del documento privado**

El artículo 24 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone, en sus apartados 1 y 2, lo siguiente:

*1. Para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en este real decreto, se podrá utilizar cualquier medio de prueba admitido en derecho que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven.*

*2. En particular, se considerarán medios de prueba idóneos, respecto de aquello que el ordenamiento jurídico les reconoce, la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, la escritura pública o, en general, cualquier documento público, y el documento privado respecto del que conste fehacientemente la realidad de su fecha, de los intervinientes y, en su caso, de los requisitos a que se refiere el artículo 1261 del Código Civil, así como los demás recogidos específicamente en la orden que menciona el artículo 28.3 de este real decreto.*

Además, el artículo 28.2 del citado Real Decreto (en adelante RTRLCI) establece que *el plazo de presentación de las declaraciones catastrales será de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública o, en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate.* Por su parte, la Orden EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas



comunicaciones catastrales, refiriéndose expresamente a la documentación que debe acompañarse al modelo de declaración 901N, establece en su artículo 3.1 a) lo siguiente: *original y fotocopia, o fotocopia cotejada, del documento que acredita la alteración, ya sea escritura pública, documento privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad u otros.*

Los preceptos anteriormente reseñados no son sino el reflejo en el ámbito catastral del principio de libertad de forma que rige en nuestro Derecho privado, en el que, con carácter general y salvo excepciones muy específicas (derecho real de superficie, constitución de hipoteca, etc.) no resulta necesario el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Así se desprende del artículo 1278 del Código Civil (en adelante C.c.), en cuya virtud *los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez*, es decir:

- Consentimiento de los contratantes, que se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre el objeto y la causa que han de constituir el contrato.
- Objeto cierto que sea materia del contrato, que debe ser real o posible, lícito y determinado o susceptible de determinación.
- Causa, razón o fin de la obligación que se establezca, todo ello según establecen los artículos 1261 y siguientes del texto normativo antes citado.

De lo expuesto se deduce que el documento privado de compraventa es título suficiente para realizar la inscripción catastral por cambio de titularidad, sin que resulte exigible, por tanto, la aportación de escritura u otro documento público, a excepción de las enajenaciones de bienes inmuebles realizadas por Administraciones Públicas, que deben formalizarse en escritura pública, según dispone el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El hecho de que el acceso al Registro de la Propiedad esté condicionado, con carácter general, a la existencia de una escritura pública que documente el negocio jurídico, no significa en modo alguno que el acceso al Catastro, como registro público, deba regirse por los mismos parámetros o criterios.



En efecto, ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, son instituciones distintas, aunque complementarias, como distinto es también el procedimiento de inscripción en cada una de ellas. El Catastro, como registro predominantemente fiscal, ha de buscar un conocimiento lo más exhaustivo posible de la realidad, de los hechos, actos y negocios jurídicos que tienen relevancia fiscal, y ello con independencia de las formas o, incluso, de las denominaciones jurídicas utilizadas por los interesados, ya que, como dispone el artículo 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, *las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez.*

Ello no obstante, las distintas características formales que reúnen los documentos públicos frente a los documentos privados, y sus diferentes efectos, aconsejan el establecimiento de procedimientos de actuación también diferenciados en la tramitación de las alteraciones catastrales que derivan de cada uno de ellos.

## **I.B) Compraventa mediante contrato privado**

Dos son los aspectos que merecen una especial consideración en este tipo de transmisiones:

### **I.B.1) Fecha del documento**

El artículo 1227 del C.c. establece que *la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.*

Las posibles situaciones que pueden plantearse en las Gerencias/Subgerencias en relación con esta cuestión son básicamente las siguientes:



**I.B.1.a) Presentación de un documento privado de compraventa que ha sido previamente objeto de inscripción en algún registro público o ha sido entregado a algún funcionario público por razón de su oficio.**

Sin duda, los supuestos más habituales se plantean con motivo de la presentación de contratos privados que han sido objeto de liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) o del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En estos casos, la fecha del documento será la de su presentación en la correspondiente Administración liquidadora y su efectividad en el Catastro se producirá en los términos establecidos en el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), en cuya virtud, *“los actos dictados como consecuencia de los procedimientos de incorporación tendrán efectividad el día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originaron la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen”*.

**I.B.1.b) Presentación de un documento privado de compraventa que no ha sido previamente objeto de inscripción en ningún registro público ni ha sido entregado con anterioridad a un funcionario público por razón de su oficio.**

Esta posibilidad es plenamente factible en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.2 del TRLCI, según el cual *a efectos catastrales, no será de aplicación lo establecido en los artículos 54 y 55 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en las demás normas concordantes, a las escrituras y documentos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario* (estos preceptos, que como se ha indicado no se aplican a efectos catastrales, prohíben la admisión en un Registro Público o el cambio de sujeto pasivo en cualquier tributo sin que se justifique previamente el pago o exención de los impuestos citados).



En este caso, la fecha del documento será la de registro en la Gerencia/Subgerencia y los actos tendrán la efectividad mencionada en el apartado anterior.

**I.B.1.c) Presentación por el comprador de un documento privado de compraventa al que se acompaña certificado de defunción del vendedor.**

En este caso, salvo que concurra alguno de los supuestos anteriores, la fecha del documento será la del fallecimiento del vendedor, con la efectividad mencionada anteriormente, sin perjuicio de que deba requerirse a los herederos de éste para que, en su caso, aleguen lo que estimen pertinente.

También podría producirse la situación contraria, es decir, que el vendedor solicite el cambio de titularidad catastral aportando un contrato privado de compraventa y acreditando el fallecimiento del comprador. Nos encontraríamos en esta situación ante una solicitud de baja regulada en el párrafo primero del artículo 15 del TRLCI, según el cual *podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad y se tramitará de conformidad con la Circular 13.03/2006, de 14 de diciembre, sobre tramitación del procedimiento de incorporación mediante solicitud.*

De forma simultánea, se iniciarán las oportunas actuaciones indagatorias (requerimiento a los herederos del fallecido, visita al domicilio tributario, verificación de la existencia de posibles liquidaciones del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, comprobación de la titularidad de los recibos de suministros del inmueble, etc.) que permitan determinar la propiedad actual de la finca.

Si todas estas gestiones resultan infructuosas, se seguirán las instrucciones contenidas en la Circular Nº 01.03/2007, de 13 de febrero, por la que se modifica la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre, sobre actuaciones a llevar a cabo por las Gerencias/Subgerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido.



## **I.B.2) Audiencia a los interesados**

A pesar de que, como se ha indicado con anterioridad, el contrato privado de compraventa es título suficiente para realizar la inscripción catastral por cambio de titularidad, las menores garantías jurídicas que ofrece este documento frente a la escritura pública aconsejan la adopción de determinadas medidas que permitan dar un mayor grado de seguridad a la inscripción catastral que se realice en su virtud.

Con este objetivo, en todas las alteraciones catastrales por cambio de dominio documentadas en contrato privado, exista o no coincidencia entre el transmitente (vendedor) y el titular catastral, las Gerencias/Subgerencias concederán audiencia a este último, a fin de que pueda alegar o aducir lo que convenga a su derecho, conforme determina el artículo 34.1 m) de la Ley General Tributaria.

Distingamos los dos supuestos planteados:

### **I.B.2.1) Trámite de audiencia en los casos de falta de coincidencia entre el transmitente (vendedor) y el titular catastral. Posibles situaciones que pueden producirse:**

***I.B.2.1.a)*** El titular catastral, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, comparece manifestando su conformidad con el cambio de titularidad.

En este caso, proseguirá la tramitación del expediente haciéndose constar de manera expresa la conformidad del titular catastral mediante su firma.

***I.B.2.1.b)*** El titular catastral, en el mismo plazo, presenta documentos o justificantes que acreditan su derecho.

En tal caso, no se tramitará la alteración jurídica solicitada en tanto no se produzca un pronunciamiento judicial al respecto, o los propios afectados resuelvan el conflicto mediante el correspondiente acuerdo, por lo que se denegará la inscripción solicitada mediante la oportuna resolución que será notificada a ambos interesados. Este criterio se encuentra avalado por la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Central que, en algunas de



sus resoluciones, como la de 18 de abril de 2007 o la de 9 de octubre de ese mismo año, por citar las más recientes, ha declarado, en relación con los conflictos de propiedad, que *no son ventilables en un procedimiento económico-administrativo, ni su resolución entra en el ámbito de la competencia de un Organismo Administrativo cual es el Catastro, sino que únicamente son planteables ante la Jurisdicción Civil, siendo los Tribunales de Justicia los que en definitiva tienen la última palabra en orden a zanjar tales cuestiones.*

En todo caso, si el conflicto se resuelve mediante el acuerdo de los interesados, éste deberá constar en escritura pública o en documento privado con firmas suficientemente averdadas o reconocidas por funcionario público.

**I.B.2.1.c)** El titular catastral formula oposición a la pretensión del declarante pero se niega a aportar documentación alguna, entendiéndose que debe constarle a la Administración el justificante que sirvió de base para atribuirle en su momento dicha titularidad.

En este caso, la Gerencia/Subgerencia realizará las siguientes actuaciones:

- 1º. Comprobará que la documentación acreditativa del derecho de propiedad del titular catastral no ha sido aportada por éste en ningún momento ni se encuentra en los archivos catastrales, ya que, de otro modo, podría resultar de aplicación el artículo 34.1, h) de la Ley General Tributaria, que atribuye a los ciudadanos el derecho a no presentar documentación que ya se encuentre en poder de la Administración siempre que el obligado tributario indique el día y el procedimiento en el que los presentó.
- 2º. Comprobará igualmente que el titular catastral no figura como titular en el Registro de la Propiedad.
- 3º. Requerirá al solicitante del cambio de titularidad la aportación de algún documento que acredite que se ha producido la entrega efectiva del inmueble al comprador.

El contrato privado de compraventa requiere, para que la transmisión de la titularidad tenga lugar y produzca todos los efectos que le son propios, que se haya realizado la efectiva entrega del inmueble al adquirente. Así se desprende del artículo





609 del C.c., según el cual la propiedad se transmite, entre otros procedimientos, *por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición*, y del artículo 1095 del mismo cuerpo legal, en cuya virtud *el acreedor no adquirirá derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada*. Esta doctrina, conocida en nuestro Derecho Civil como “teoría del título y el modo” ha sido recogida en numerosas sentencias de diversos Tribunales de Justicia. Basta citar, a título de ejemplo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1991, 6 de mayo de 1994, 10 de julio de 1997 o 27 de junio de 1999.

La exigencia de “traditio” para que tenga lugar la transmisión del derecho de propiedad mediante documento privado, si bien no implica que el Catastro deba constatar o verificar en todo caso la entrega del inmueble previamente a la inscripción del cambio de dominio declarado por el interesado, sí aconseja tal verificación en aquellos casos en los que, como en el presente, dicho cambio de dominio no posee la conformidad del titular catastral.

En la práctica, la verificación podrá realizarse mediante la exhibición de algún documento o recibo que implique la posesión efectiva del inmueble por el adquirente (recibo de suministro de energía eléctrica, agua, teléfono, cuota de la comunidad del edificio, recibos de tasas municipales como alcantarillado, entrada de vehículos, recibos de seguros agrarios, declaración de linderos, certificado de la Comunidad de Regantes, informe de los Ayuntamientos, etc.), de lo que se dejará constancia en el expediente mediante copia o diligencia extendida al efecto.

También se entenderá producida la entrega cuando así se declare en el propio contrato o en otro documento distinto firmado por ambas partes, y cuando tal declaración se realice conjuntamente por el comprador y el vendedor ante un funcionario de la Gerencia/Subgerencia, de lo cual se extenderá la correspondiente diligencia.

- 4º. Constatados todos estos extremos, proseguirá la tramitación del expediente inscribiéndose el cambio de titularidad a favor del solicitante, lo que se notificará tanto al nuevo titular catastral como al anterior.



5º. En caso contrario, es decir, si existe en el archivo catastral alguna documentación acreditativa del derecho de propiedad a favor del titular catastral originario, éste figura como titular en el Registro de la Propiedad o no se ha acreditado la posesión efectiva del inmueble, la Gerencia/Subgerencia denegará el cambio de titularidad solicitado.

**I.B.2.1.d)** El titular catastral formula oposición a la pretensión del declarante pero manifiesta no disponer de documentación acreditativa de su titularidad.

En este supuesto se realizarán las mismas actuaciones descritas en el apartado anterior, a excepción de las comprobaciones en el archivo catastral y en el Registro de la Propiedad a que se refieren los puntos 1º y 2º de dicho apartado.

**I.B.2.1.e)** El titular catastral, pese a haber sido notificado fehacientemente de la apertura del trámite de audiencia, no comparece en el plazo establecido para formular alegaciones.

En este caso, dada la incomparecencia del titular, que evidencia su renuncia al ejercicio de su derecho a realizar alegaciones, proseguirá la tramitación del expediente, inscribiéndose el cambio de dominio a favor del solicitante, lo que se notificará tanto al nuevo titular catastral como al anterior, con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

Este efecto de la incomparecencia se hará constar expresamente en todas las notificaciones que abren el trámite de alegaciones.

**I.B.2.1.f)** El titular catastral no ha tenido conocimiento de la apertura del trámite de audiencia, pese a haber sido intentada la oportuna notificación en dos ocasiones conforme a lo establecido en el artículo 112 Ley General Tributaria.

En tal supuesto, la apertura del mencionado trámite se notificará mediante publicación edictal, en la forma y con los requisitos establecidos en el precepto anteriormente citado.

Transcurridos quince días contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial correspondiente sin que se haya producido la comparecencia del titular catastral, la Gerencia/Subgerencia procederá también de acuerdo con lo establecido en el apartado **I.B.2.1.c)** anterior.



**I.B.2.2) Trámite de audiencia en los casos de coincidencia entre el transmitente (vendedor) y el titular catastral. Posibles situaciones que pueden producirse:**

**I.B.2.2.a)** El titular catastral (vendedor), en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, comparece y ratifica el contrato privado presentado por el declarante (comprador), en cuyo caso proseguirá la tramitación del expediente.

**I.B.2.2.b)** El titular catastral, en el mismo plazo, comparece pero no ratifica el contrato, alegando falsedad documental o cualquier otra causa de nulidad.

En el primer supuesto, falsedad documental, se someterá la cuestión al dictamen de la Abogacía del Estado. Si ésta apreciara indicios de responsabilidad penal, se dará traslado del expediente al Delegado de Economía y Hacienda competente, para su remisión al Ministerio Fiscal. En cualquier caso, la Gerencia/Subgerencia denegará la inscripción solicitada en tanto no se produzca un pronunciamiento judicial favorable al comprador. El acuerdo denegatorio se notificará a ambos interesados.

**I.B.2.2.c)** El titular catastral, pese a haber sido notificado fehacientemente de la apertura del trámite de audiencia, no comparece en el plazo establecido para formular alegaciones.

Al igual que se indicó en el apartado **I.B.2.1.e)** anterior, la incomparecencia del titular catastral evidencia su renuncia al ejercicio de su derecho a realizar alegaciones, por lo que, en este supuesto, proseguirá la tramitación del expediente inscribiéndose el cambio de dominio a favor del solicitante, lo que se notificará tanto al nuevo titular catastral como al anterior, con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

**I.B.2.2.d)** El titular catastral no ha tenido conocimiento de la apertura del trámite de audiencia, pese a haber sido intentada la oportuna notificación en dos ocasiones conforme a lo establecido en el artículo 112 Ley General Tributaria.

En este caso, la apertura del mencionado trámite se notificará mediante publicación edictal, en la forma y con los requisitos establecidos en la disposición antes citada.



Transcurridos quince días contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial correspondiente sin que se haya producido la comparecencia del titular catastral (vendedor), la Gerencia/Subgerencia procederá a comprobar el estado posesorio del inmueble en la forma descrita en el apartado **I.B.2.1.c)**, 3º anterior. Constatados estos extremos, proseguirá la tramitación del expediente inscribiéndose el cambio de titularidad a favor del solicitante y notificándose a ambos interesados el acuerdo de alteración catastral dictado.

### **I.C) Compraventa mediante escritura pública**

Debe indicarse, en primer lugar, que la escritura pública es un documento público autorizado por un Notario en el ejercicio de sus funciones y dentro del ámbito de sus competencias. Como tal documento, posee dos caracteres diferenciadores específicos:

- *Fehaciencia*, esto es, el hecho concreto que recoge la escritura pública se considera a todos los efectos como “visto u oído”, de forma que se objetiva y trasciende de su autor o autores.
  
- *Fe pública*, es decir, el documento público tiene validez, plenitud y autenticidad en tanto no se vea desvirtuado por una resolución judicial que declare su falsedad. Así se desprende de nuestro Código civil cuando establece en su artículo 1218 que *los documentos públicos hacen prueba, aún contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste*, y de numerosa jurisprudencia que dictamina que el valor o eficacia probatoria del documento público se extiende al contenido del mismo y a las declaraciones efectuadas por los otorgantes (Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1982, 14 de febrero y 14 de marzo de 1983). En el mismo sentido, puede citarse el nuevo artículo 17 bis. 2.b) de la Ley del Notariado de 1862, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, cuando establece que *los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras Leyes*.



Esta presunción de veracidad se manifiesta de múltiples formas a lo largo del articulado de nuestro Código civil. Puede señalarse, a título de ejemplo, que a diferencia de lo que sucede con los documentos privados, en los que, como ya se ha puesto de manifiesto, es necesaria la entrega real o efectiva del inmueble para estimar que se ha producido la transmisión del dominio, el artículo 1462, párrafo 2º, del C.c. realiza una ficción legal en los supuestos de ventas formalizadas en escritura pública, considerando en estos casos que el otorgamiento de ésta equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato, salvo que de la misma escritura no resultase o se dedujese claramente lo contrario. Esta forma de tradición o entrega, denominada “instrumental”, basada en una presunción legal, hace innecesaria cualquier actuación de verificación por las Gerencias/Subgerencias.

Sentado lo anterior, conviene analizar también en este tipo de transmisiones determinados aspectos que, al igual que se hizo en el apartado dedicado a la compraventa en documento privado, tienen transcendencia a efectos de la gestión catastral.

### **I.C.1) Fecha del documento**

Como ya se ha puesto de manifiesto, el documento público y, por tanto, la escritura pública, hace prueba frente a terceros de la fecha de su otorgamiento. En consecuencia, debe estimarse que la fecha de una alteración catastral por cambio de titularidad documentada en escritura pública coincidirá con la fecha de su formalización, con eficacia el día siguiente al de la fecha de la escritura.

### **I.C.2) Audiencia a los interesados**

Las características apuntadas de fe pública que revisten las escrituras públicas, y que no concurren en los contratos privados, aconsejan también un trato diferenciado para este tipo de documentos en lo que se refiere al trámite de audiencia a terceros interesados.

En efecto, a pesar de que también en las alteraciones catastrales por cambio de dominio documentadas en escritura pública puede producirse una situación de falta de coincidencia entre el transmitente (vendedor) y el titular catastral, las circunstancias de validez, plenitud y autenticidad que concurren en



tales documentos, unido a los principios de eficacia y economía procesal que deben inspirar la actuación administrativa, hacen innecesario en estos casos la concesión de un plazo de audiencia al titular catastral, y ello tanto en las alteraciones comunicadas por los Notarios, Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria y demás Administraciones recogidas en el artículo 14 del TRLCI, como en las declaradas directamente por los interesados.

Este criterio de actuación queda reforzado si tenemos en cuenta que, de acuerdo con el artículo 175 del Reglamento Notarial, el Notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles, deberá utilizar los medios telemáticos a su alcance para comprobar la titularidad y el estado de las cargas de los inmuebles o, en supuestos de imposibilidad técnica, solicitar del Registro de la Propiedad determinada información que garantice la veracidad y legalidad del negocio jurídico que se formaliza, y que incluye, además de los datos identificativos de los inmuebles, los relativos a sus titulares registrales.

Ello no obstante, en los casos mencionados de falta de coincidencia del transmitente con el titular catastral, el acuerdo de alteración catastral que practique la Gerencia/Subgerencia se notificará tanto al nuevo titular como al anterior. En el supuesto de que este último impugne dicho acuerdo alegando la existencia de doble inmatriculación en el Registro de la Propiedad, se procederá a retrotraer las actuaciones realizadas, manteniéndose el titular catastral originario en tanto se resuelva el conflicto en el ámbito registral o judicial.

## **II. ADQUISICIÓN EN VIRTUD DE SUBASTA JUDICIAL O ADMINISTRATIVA**

La adquisición de un inmueble en subasta judicial o administrativa como consecuencia de un procedimiento de ejecución forzosa, constituye una forma más de transmisión de la titularidad y, por tanto, una alteración catastral de orden jurídico que debe ser objeto de incorporación al Catastro, si bien este procedimiento de transmisión de la propiedad, al igual que alguno de los procedimientos que serán objeto de análisis en los apartados siguientes de la presente Circular, no tienen la relevancia cuantitativa que revisten los cambios de dominio producidos en virtud de compraventas formalizadas en escritura pública o documento privado. Tampoco plantea una problemática especial en su gestión, salvo en lo relativo a la determinación del momento que debe considerarse como “fecha de transmisión”.



Al respecto de esta cuestión, debe señalarse que históricamente han sido dos las posturas mantenidas por la jurisprudencia:

- Una primera línea jurisprudencial acogió el denominado “criterio contractualista”, entendiendo que la transmisión del dominio se producía en la fecha de otorgamiento de la escritura pública que se formaliza con posterioridad al acto de adjudicación o acto aprobatorio del remate.
- Este criterio ha sido superado por la actual doctrina del Tribunal Supremo, que considera, desde un enfoque más “procesalista”, que el acto de adjudicación del inmueble, formalizado en acta expedida por funcionario competente, es suficiente para justificar el título dominical, produciéndose en ese momento la transmisión efectiva de la propiedad. En este sentido, el Tribunal Supremo no otorga a la escritura pública posterior al acto de adjudicación efectos traslativos del dominio, al entender que la misma opera como condición suspensiva, es decir, si bien la adquisición depende de su otorgamiento, una vez realizado éste se entiende que el rematante adquirió el dominio desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, retro trayéndose los efectos del cumplimiento de la condición a ese momento (así se han pronunciado las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1997 y de 29 de julio de 1999).

Desde esta consideración, las Gerencias/Subgerencias exigirán escritura pública como requisito necesario para que se produzca la adquisición de la propiedad, pero atribuirán a la alteración catastral por cambio de titularidad la fecha del acta de adjudicación.

Como excepción, deben citarse las ejecuciones judiciales sobre bienes inmuebles, en las que, de conformidad con el artículo 674 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, no resulta necesario el otorgamiento de escritura pública para la transmisión del dominio ni inscripción en el Registro de la Propiedad, bastando en estos casos el acto procesal de aprobación del remate o adjudicación al acreedor.



### III. EXPROPIACIÓN FORZOSA

También la expropiación forzosa constituye un medio de transmisión de la propiedad y, por tanto, su realización produce una alteración catastral de orden jurídico por cambio de titularidad que se tiene que incorporar al Catastro a través del procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14 c) del TRLCI en el plazo, tal y como dispone el artículo 36 del RTRLCI, de dos meses desde *el día siguiente a la fecha del acta de ocupación o, en su caso, del pago, consignación del depósito o de la previa indemnización por perjuicios*, ya que éste es el momento en que debe entenderse producida la transmisión de la propiedad. Así se deduce del artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, al establecer que las actas de pago y de ocupación son *“títulos bastantes para que en los Registros de la Propiedad y en los demás registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio...”* (en este mismo sentido, se pronuncian las Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 12 de junio de 1997, del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 19 de octubre de 1996 y del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 7 de noviembre de 1996).

### IV. TRANSMISIONES DE FINCAS EN RÉGIMEN DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

La Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 dispone la obligación inexcusable de inscribir en el Registro de la Propiedad todos los actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas resultantes de actuaciones de concentración parcelaria, actos y contratos que necesariamente han de constar en escritura pública.

Asimismo, establecía que *en ningún caso podrá realizarse alteración contributiva alguna si el documento en que conste el hecho, acto o negocio jurídico que deba producirla no ha sido previamente inscrito en el Registro de la Propiedad.*

Este último inciso, que impedía de forma expresa la incorporación en el Catastro de este tipo de alteraciones cuando no hubieran sido formalizadas mediante el otorgamiento de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, fue derogado por la Ley del Catastro Inmobiliario, lo que modificó sustancialmente el tratamiento que debe dispensarse a este tipo de actuaciones a partir de la entrada en vigor de la citada Ley.





En efecto, con la derogación de esta prohibición expresa, resulta factible incorporar al Catastro estas alteraciones jurídicas a pesar de que no se hayan cumplido por los interesados las obligaciones formales relativas al otorgamiento de escritura pública y de inscripción en el Registro, y ello por los siguientes motivos:

1.- Ambos requisitos formales no tienen carácter constitutivo, es decir, el negocio jurídico se produce a pesar de su incumplimiento (sin perjuicio de otras consecuencias jurídicas que puedan derivarse del mismo).

2.- El artículo 313 de la Ley Hipotecaria, si bien establece que *las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen, o extingan derechos reales sujetos a inscripción*, exceptúa de esta prohibición de manera expresa *la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios*, lo que permite al Catastro la incorporación de cambios de titularidad que afecten a fincas resultantes de procesos de concentración parcelaria a pesar de no constar en escritura pública ni haber sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Al igual que en el apartado anterior, el procedimiento de incorporación al Catastro de este tipo de transmisiones será el de comunicación, en el plazo de dos meses *a partir del día siguiente al de la extensión del acta de reorganización de la propiedad, o documento equivalente de acuerdo con la legislación autonómica.*

## V. DONACIÓN

La donación es uno de los modos derivativos de adquirir el dominio y se define por el C.c., en su artículo 618, como un *acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa a favor de otra que la acepta.*

En la tramitación de las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de cambios de dominio derivados de donaciones, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:



- 1º) La donación de un inmueble debe constar necesariamente, como requisito constitutivo, en escritura pública (artículo 633.1 de C.c.).
- 2º) Su aceptación debe hacerse igualmente en escritura pública, bien en la misma escritura de donación o en otra separada, y no surtirá efecto si no se produce en vida del donante (artículo 633.2 del C.c.).
- 3º) Si la aceptación se realiza en escritura separada, deberá notificarse en forma auténtica al donante, anotándose la correspondiente diligencia en ambas escrituras (artículo 633.3 del C.c.).
- 4º) La donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación, si bien el contrato se perfecciona en el momento en el que el donante conoce la aceptación del donatario (artículos 629 y 623 del C.c.).

La exigencia legal de estas formalidades, a las que se ha hecho referencia anteriormente, requiere su oportuna comprobación por las Gerencias/Subgerencias, que, a estos efectos, deberán considerar como fecha de la transmisión la de la aceptación. El conocimiento de la misma por el donante constituye una condición suspensiva, por lo que, una vez producido, sus efectos (en este caso, la adquisición de la propiedad) se retrotraen al momento de la aceptación, momento éste determinante de la fecha de efectividad en el Catastro del cambio de titularidad.

## **VI. ADQUISICIÓN DE LA HERENCIA Y DEL LEGADO**

La sucesión "mortis causa" comprende tanto la herencia como el legado y se produce desde el mismo momento en que tiene lugar la muerte efectiva de una persona o su declaración de fallecimiento.

A pesar de la diferente regulación y de las distintas consecuencias que atribuye la Ley a cada una de estas figuras, ambas producen el mismo efecto de transmisión de la propiedad, a favor del heredero o legatario, por lo que su tratamiento en el Catastro debe ajustarse a unos criterios análogos.

Desde el punto de vista de la gestión catastral, son varios los aspectos que merecen una especial atención:



## VI.1) Momento de la adquisición

Esta cuestión se resuelve de forma clara por el artículo 881 del C.c. en lo que respecta a la adquisición del legado, estableciéndose un sistema automático de adquisición desde que se produce la muerte del testador.

Como excepción a este sistema automático de adquisición, debe citarse el llamado “legado de cosa ajena”, admitido en los artículos 861 y 864 del C.c., en el que el efecto traslativo de la propiedad del inmueble se produce cuando éste es entregado por el heredero al legatario.

En cuanto a la herencia, nuestro Código adopta un sistema de adquisición condicionado por la aceptación del heredero, de tal forma que, una vez producida ésta, los efectos de la adquisición se retrotraen en el momento de la muerte del causante. Así se desprende del artículo 989 del C.c. cuando establece que *los efectos de la aceptación se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quién se hereda*.

De acuerdo con este sistema, desde que tiene lugar el fallecimiento del causante hasta que se produce la aceptación por el heredero, existe una situación de indeterminación en la propiedad de la herencia, que sólo se resuelve con la aceptación. Durante ese período transitorio, la masa de bienes y derechos que conforman la herencia, denominada “herencia yacente”, carece de personalidad jurídica, sin perjuicio de que pueda estar sometida a alguna fórmula de gestión o administración.

De lo expuesto se deduce que en la sucesión hereditaria sólo tiene lugar una única transmisión de bienes a favor del heredero y que dicha transmisión se considera producida en el momento del fallecimiento, operando la aceptación como una condición suspensiva.

Este esquema conceptual no puede, sin embargo, trasladarse de forma mimética a los procedimientos de alteración catastral derivados de este tipo de transmisiones, y ello por una razón fundamental: la herencia yacente, que carece de personalidad jurídica en el ámbito del Derecho Civil, tiene “personalidad fiscal” en determinados impuestos del sistema tributario español, entre ellos, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles



(artículo 63.1 del TRLRHL), y ostenta, además, la condición de titular catastral de acuerdo con la normativa contenida en el TRLCI.

Ello significa que, en estos casos, aunque desde una posición puramente civilista únicamente se produce una transmisión al heredero que tiene efectos desde la muerte del causante, en el ámbito catastral deben computarse dos alteraciones de orden jurídico: una primera, a favor de la herencia yacente, que tiene lugar en el momento del fallecimiento, y de la que quedará constancia en la Base de Datos Catastral con el nombre del fallecido seguido del sufijo “herederos de” y, posteriormente, una segunda alteración, a favor del heredero que finalmente resulte adjudicatario del inmueble, que se entiende producida en el momento de la aceptación o de la partición (si existen varios herederos).

## **VI.2) Formalidades de la adquisición**

Como ya se indicó anteriormente, la adquisición del legado se produce de manera automática al morir el causante y no requiere otra formalidad que su constancia expresa en el testamento (en el “legado de cosa ajena” será necesario, además, que se produzca la entrega al legatario).

Similares consideraciones deben realizarse respecto de la aceptación de la herencia y de su partición. Ninguno de estos actos está sujeto a una formalidad especial, salvo en el supuesto de la partición realizada judicialmente, que estará contenida en la correspondiente resolución, o cuando ésta deba ser sometida a aprobación judicial, que deberá constar en todo caso por escrito.

## **VI.3) Prueba de la adquisición**

- a) Del legado. - La prueba de la adquisición del legado exige la demostración de la muerte del causante, mediante el certificado o partida de defunción, y la aportación del testamento en el que consta, (en el “legado de cosa ajena” deberá acreditarse, además, la entrega del inmueble al legatario).

MEH p. N° 3



- b) De la herencia. - En este caso resulta exigible, además del certificado de defunción y el testamento, el documento que acredite la aceptación, si existe un único heredero, o el documento en el que conste la partición de la herencia si existe una pluralidad de ellos.

En los supuestos de sucesión intestada, la falta de testamento deberá suplirse con la correspondiente declaración judicial o notarial de herederos, denominada *declaración de herederos ab intestato*.

Lo indicado anteriormente se entiende sin perjuicio de las consideraciones realizadas a propósito de los distintos efectos que producen los documentos públicos y privados en relación con su fecha, entrega del inmueble y comprobación de firmas.

Además, cuando la transmisión "mortis causa" no esté documentada en instrumento público, será preceptiva la concesión de un trámite de audiencia, en los mismos términos contemplados para la compraventa, al titular catastral si éste no coincide con el testador.

## **VII. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**

Los criterios contenidos en esta Circular son aplicables también a las Administraciones Públicas pues, como dispone el artículo 15 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, éstas *podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes:*

- a. *Por atribución de la ley.*
- b. *A título oneroso, con ejercicio o no de la potestad de expropiación.*
- c. *Por herencia, legado o donación.*
- d. *Por prescripción.*
- e. *Por ocupación.*

Sin embargo, como especialidad, en los casos de inmuebles vacantes regulados en el artículo 17 del mismo texto legal, debe remitirse a lo estipulado en



la Circular 01.03/2007, de 13 de febrero, por la que se modifica la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre sobre *actuaciones a llevar a cabo por la Gerencias/Subgerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido*.

## **VIII. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

La prescripción adquisitiva, también denominada usucapión, constituye un modo originario de adquisición de la propiedad, en cuanto no se basa en derecho anterior alguno, y se justifica por la posesión continuada a título de dueño de una cosa determinada durante el tiempo establecido por la Ley.

Su regulación se contiene en los artículos 1930 y siguientes del C.c. y en los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria, que establecen distintas modalidades de usucapión, así como los requisitos materiales y formales que deben cumplirse en cada una de ellas para que tenga lugar el nacimiento del derecho de propiedad.

Básicamente, cabe distinguir entre prescripción ordinaria, que exige la concurrencia de justo título y buena fe en el poseedor, y prescripción extraordinaria, que no precisa de la existencia de esos requisitos. En el primer caso, el dominio se adquiere por la posesión del inmueble durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, y en el segundo, por la posesión durante treinta años sin distinción entre presentes y ausentes.

Dos son los aspectos que, en relación con este modo de adquisición de la propiedad, han de analizarse en el ámbito catastral:

### **IX.1) Prueba de la usucapión**

Aunque nuestro Derecho Civil no se pronuncia sobre esta cuestión, la doctrina y la jurisprudencia mantienen unánimemente el criterio de que la usucapión se produce *ipso iure*, tan pronto se cumple el plazo que fija la Ley.

Ello no obstante, en virtud del principio de justicia rogada que inspira nuestro procedimiento civil, es indudable la necesidad de que la usucapión sea alegada, correspondiendo precisamente a quien la alegue



la prueba del hecho que la ha producido y de la concurrencia de los requisitos que exige.

A efectos de la acreditación ante el Catastro del derecho de propiedad adquirido por usucapión, será necesario la aportación de la declaración judicial firme que así lo reconozca o certificación del Registro de la Propiedad a favor del adquirente.

## **IX.2) Efectos de la usucapión**

También de forma mayoritaria, la doctrina y la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 1955) entienden que la prescripción opera retroactivamente desde la fecha en que comenzó el plazo de posesión del inmueble. Este criterio es coherente con la propia función de la usucapión, que tiende a consolidar los actos realizados por el poseedor durante el transcurso de la misma. Siguiendo este mismo criterio, una vez acreditada ante el Catastro la adquisición de una finca por usucapión, deberán atribuirse efectos retroactivos a la alteración catastral derivada del cambio de dominio que se ha producido en su virtud.

Debe añadirse, finalmente, que la regulación sobre esta materia contenida en los Derechos forales de Aragón, Cataluña y Baleares, no afecta a las consideraciones realizadas con anterioridad.

Madrid, 2 de abril de 2009.  
EL DIRECTOR GENERAL,

Ángel Manuel Álvarez Capón

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



## ANEXO

Con la finalidad de dar una mayor claridad expositiva al contenido de esta Circular y facilitar su seguimiento, resulta conveniente realizar un breve esquema de los aspectos que han sido objeto de análisis:

### I. COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA O CONTRATO PRIVADO

**I.A)** Admisibilidad de la escritura pública y del documento privado.

**I.B)** Compraventa mediante contrato privado.

**I.B.1)** *Fecha del documento:*

- I.B.1.a)** En el supuesto de que haya sido presentado en registro público.
- I.B.1.b)** En el supuesto de que no haya sido presentado en registro público.
- I.B.1.c)** En el supuesto de que haya fallecido alguno de los contratantes.

**I.B.2)** *Audiencia a los interesados:*

- I.B.2.1)** En los supuestos de falta de coincidencia entre el vendedor y el titular catastral:
  - I.B.2.1.a)** El titular comparece y no se opone al cambio de dominio.
  - I.B.2.1.b)** El titular comparece y se opone al cambio de dominio aportando documentación acreditativa de su derecho de propiedad.
  - I.B.2.1.c)** El titular comparece y se opone al cambio de dominio pero sin aportar documentación acreditativa de su derecho de propiedad.
  - I.B.2.1.d)** El titular comparece y se opone al cambio de dominio pero manifiesta no disponer de documentación acreditativa de su derecho de propiedad.





**I.B.2.1.e)** El titular no comparece pese a haber sido notificado de la apertura del trámite de audiencia.

**I.B.2.1.f)** El titular no ha podido ser notificado de la apertura del trámite de audiencia.

**I.B.2.2)** En los supuestos de coincidencia entre el vendedor y el titular catastral:

**I.B.2.2.a)** El titular comparece y presta su conformidad al cambio de dominio.

**I.B.2.2.b)** El titular comparece y manifiesta su disconformidad con el cambio de dominio.

**I.B.2.2.c)** El titular no comparece pese a haber sido notificado de la apertura del trámite de audiencia.

**I.B.2.2.d)** El titular no ha podido ser notificado de la apertura del trámite de audiencia.

**I.C)** Compraventa mediante escritura pública.

**I.C.1)** *Fecha del documento.*

**I.C.2)** *Audiencia a los interesados.*

**II.** ADQUISICIÓN EN VIRTUD DE SUBASTA JUDICIAL O ADMINISTRATIVA

**III.** EXPROPIACIÓN FORZOSA

**IV.** TRANSMISIONES DE FINCAS EN RÉGIMEN DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA

**V.** DONACIÓN

**VI.** ADQUISICIÓN DE HERENCIA Y LEGADO

**VI.1)** Momento de la adquisición.

**VI.2)** Formalidades de la adquisición.

**VI.3)** Prueba de la adquisición.



VII. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

VIII. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

VIII.1) Prueba de la usucapión.

VIII.2) Efectos de la usucapión.