

El nuevo modelo de colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

La referencia catastral de los bienes inmuebles y su utilización en el tráfico jurídico de los mismos

Rafael Rebollo García de la Barga
*Jefe de la Unidad Técnica y de
Coordinación de la Gestión Catastral*

La constancia documental de la Referencia Catastral

La sección 4ª del capítulo IV de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en adelante Ley 13/96) en sus artículos 50 a 57, establece la obligatoriedad de reflejar la Referencia Catastral en todos aquellos documentos públicos o privados que contengan negocios jurídicos y actos de trascendencia real que afecten a bienes inmuebles y en las inscripciones y anotaciones que se practiquen en el Registro de la Propiedad. Esta obligación empezó el 1 de enero de 1997 a exigirse respecto a los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aplazándose para más adelante su utilización respecto a los bienes de naturaleza rústica (véase Disposición Transitoria Octava de la Ley).

Esta medida ha sido concebida por el legislador como un instrumento de lucha contra el fraude en el sector inmobiliario en el que la existencia de prácticas fraudulentas, su incidencia en la sociedad que las

acepta como habituales y la tradicional opacidad de su mercado, hacían ya improporcionable la adopción de acciones destinadas a su erradicación.

En efecto, siendo la Referencia Catastral un identificador biunívoco de los bienes inmuebles en cuanto por ella se determina su identidad de modo excluyente y su localización geográfica en el territorio, su composición como único número de identificación en el Catastro para cada bien inmueble en él inscrito permitirá mejorar considerablemente el nivel general de información entre todas las Administraciones Públicas con actuaciones fiscales sobre el patrimonio inmobiliario, y, consecuentemente hacer disminuir el fraude en el tráfico de los bienes que lo componen, en aras de una mayor seguridad jurídica del mismo.

Con carácter general, el artículo 50 de la Ley 13/1996 establece la obligatoriedad de reflejar la Referencia Catastral en cuantas escrituras y documentos consten actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Más concretamente, dicha Referencia debe constar en los siguientes:

a) Documentos públicos, notariales, judiciales y administrativos en los que consten actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Por «trascendencia real» debe comprenderse todo lo que afecte a un derecho real entendiéndose por tal el que atribuye a su titular un poder o señorío sobre la cosa (dominio), el que impone a otros un deber de respeto o abstención (usufructo), el que entraña una obligación de soportar (servidumbre) y el que conlleva incluso una actividad material (censo).

b) Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles

c) Documentos en los que se ponga de manifiesto cualquier alteración de orden físico, jurídico o económico de los bienes inmuebles (estos documentos son generalmente de naturaleza administrativa y dentro de ellos principalmente declaraciones tributarias)

d) Documentos privados que tengan por objeto bienes inmuebles.

Quedan exceptuados:

a) Documentos notariales en que conste cancelación de derechos reales de garantía (art. 50.uno).

b) Documentos administrativos referentes a actos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público (art. 52.cinco).

c) Procedimientos de aplazamiento o fraccionamiento de pago del Reglamento General de Recaudación y procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria (art. 52.cinco).

d) Anotaciones preventivas en cumplimiento de una resolución judicial o administrativa dictada en procedimiento de apremio (art. 53.cuatro).

Como puede apreciarse la Ley 13/96 no incluye entre los actos o negocios jurídicos excluidos las subrogaciones hipotecarias, por lo que se estima que en las escrituras

en las que se formalicen tales actuaciones debe figurar la Referencia Catastral.

También el artículo 50 de la Ley determina las personas obligadas a aportar la Referencia Catastral. Así, estos obligados son los siguientes según los actos o instrumentos de que se trate:

a) En documentos notariales, los requirientes u otorgantes de los mismos (art. 50.dos. párrafo 1)

b) En los procedimientos judiciales o administrativos, los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre bienes inmuebles. (art. 50.dos párrafo 2).

c) En las inscripciones en el Registro de la Propiedad, quienes soliciten la práctica del asiento. (art. 50.dos párrafo 3).

d) En los documentos privados, las partes y demás interesados que los otorguen o expidan (art. 50.dos párrafo 1).

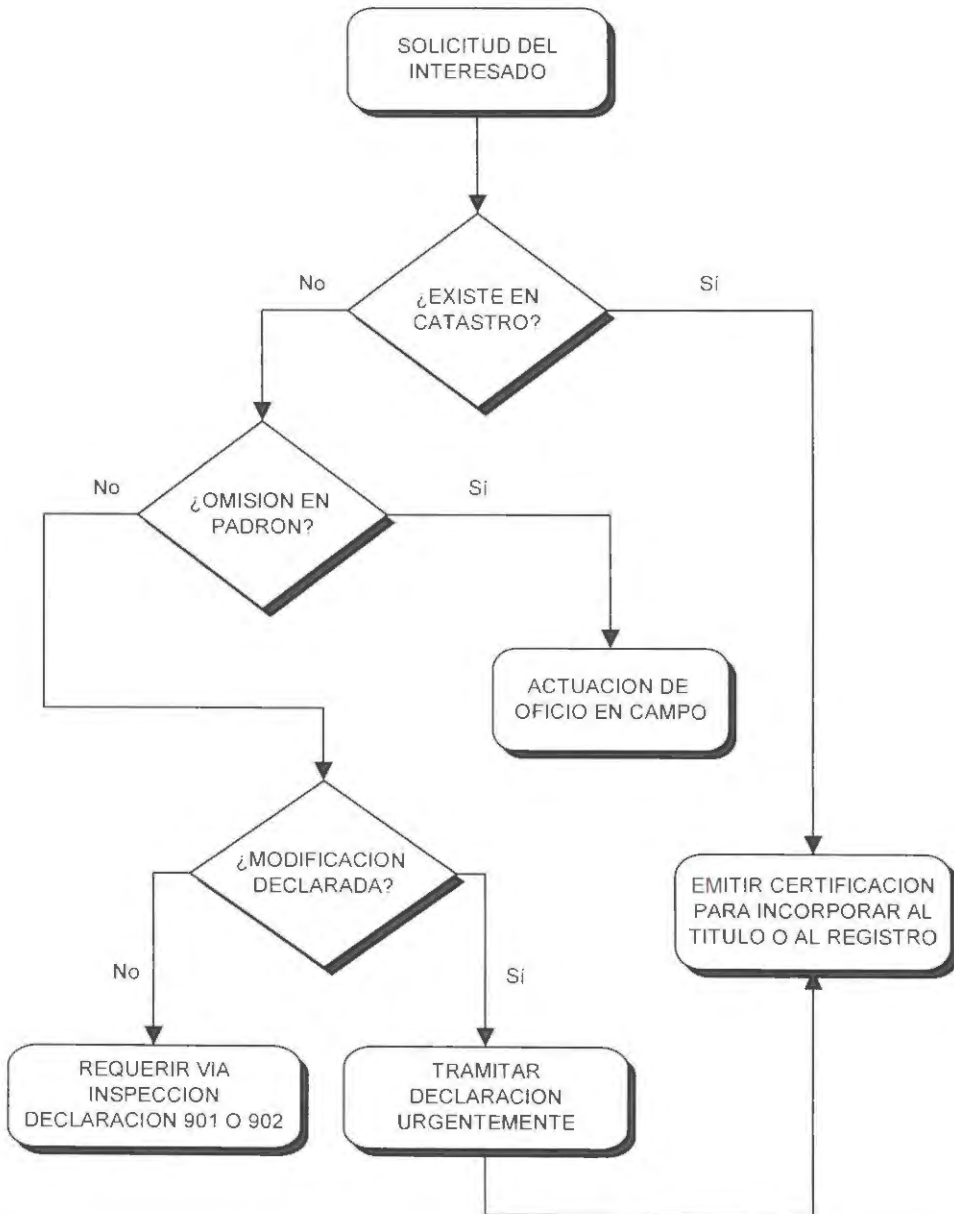
En el caso de que fuesen varios los obligados a aportar la Referencia Catastral bastará con que la aporte cualquiera de ellos ya que cumplida la obligación por uno se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél (art. 50.dos párrafo 4).

Finalmente el artículo 50 de la Ley 13/96 dispone los documentos a través de los cuales es posible acreditar la Referencia Catastral, enumerando los siguientes:

a) Último recibo justificativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles siempre que en este documento figure de manera indubitada la Referencia Catastral. (art. 50.tres, a)

b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente del Catastro siempre que asimismo no ofrezca duda la Referencia Catastral que figure en el mismo. (art. 50.tres, b). Este certificado puede ser expedido por aquel funcionario que, por tener acceso a la información pertinente, esté en disposición de certificar la Referencia Catastral de los bienes inmuebles, siempre que se haya producido la delegación de firma en los términos contemplados en los artículos 13 y 16 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones

Gráfico I
Certificado de referencia catastral



Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. También permite la Ley 13/96, la delegación de esta facultad certificadora en órganos de distinta Administración (vrg.: Ayuntamientos).

c) Escritura pública o información del Registro de la Propiedad en los que también de una manera indubitada conste la Referencia Catastral (art. 50. tres b).

El incumplimiento de la obligación establecida en la Ley de aportar la Referencia Catastral en los términos contenidos en su artículo 50 tiene la consideración de infracción tributaria simple y se sancionará con multa de 1.000 a 150.000 pesetas de conformidad con lo establecido en la Ley General Tributaria, correspondiendo a los órganos competentes de la Dirección General del Catastro la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador.

Comunicación de la Referencia Catastral por el Catastro a los interesados y demás intervinientes en el tráfico inmobiliario

Como ya se ha indicado, el procedimiento más normal para acreditar la Referencia Catastral será el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como otros documentos emitidos por el Catastro en el que figure dicha Referencia, especialmente las notificaciones de los nuevos valores catastrales en los procesos de revisión masiva de los mismos.

Como mecanismo subsidiario, la Ley 13/96 prevé la posibilidad de que los Notarios, los Registradores de la Propiedad y los distintos órganos administrativos que instruyan procedimientos relativos a bienes inmuebles soliciten del Catastro bien certificación o bien cualquier otro documento informativo que acredite la Referencia Catastral cuando los interesados no la aporten o la aportada suscite dudas sobre su certidumbre o exactitud.

La Ley 13/96 dispone distintos mecanismos para que el Catastro facilite la Referencia Catastral según sean los interesados y los procedimientos seguidos. A este respecto, conviene distinguir los siguientes supuestos:

1º. A solicitud de los interesados, es decir de los obligados a aportar la Referencia Catastral indicados anteriormente, el Catastro debe emitir certificación acreditativa de la Referencia Catastral en el tiempo más breve posible, ya que la Ley 13/96 no establece plazo específico para estos supuestos. En el gráfico 1 se incluye el esquema de tramitación de estas actuaciones.

2º. A solicitud de Notarios, Registradores u otros órganos administrativos, el Catastro debe de comunicar la Referencia Catastral en un plazo máximo de 5 días hábiles desde la recepción de la solicitud.

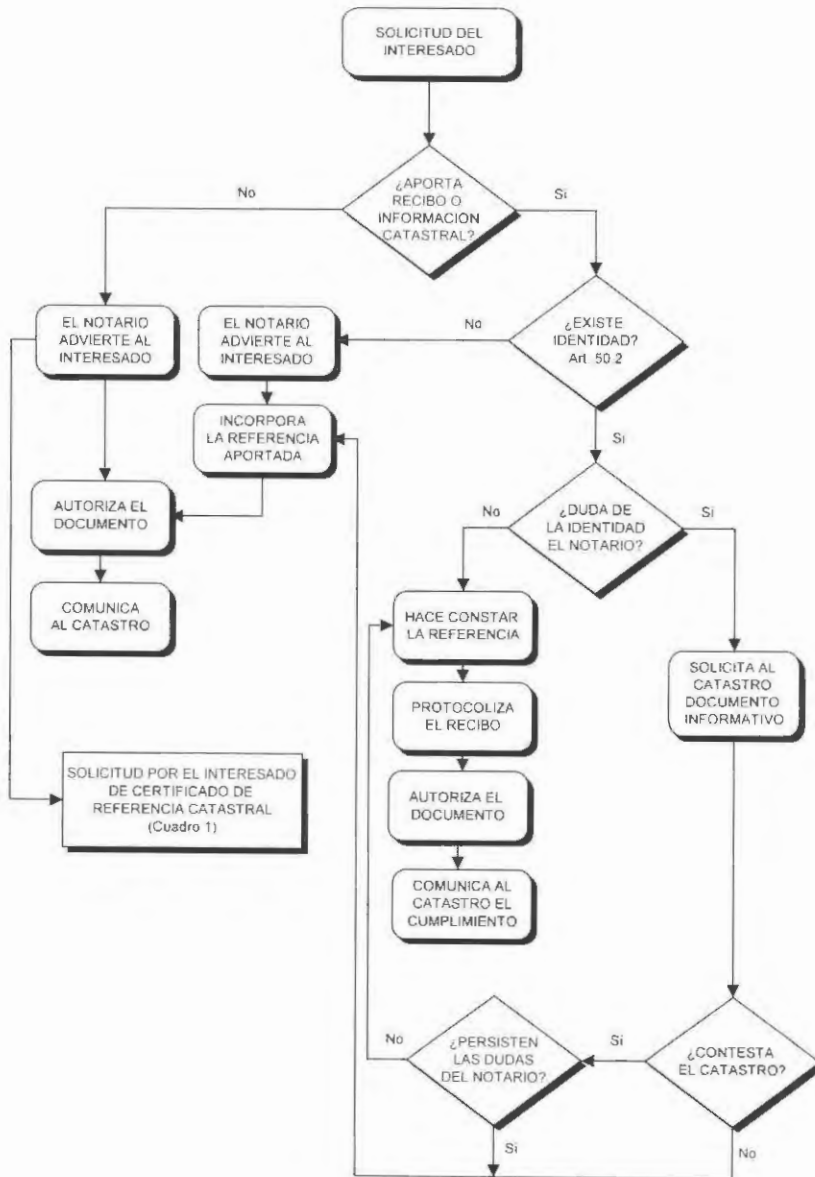
Es preciso indicar que esta consulta al Catastro, cuando se produce por parte de los Notarios, sólo es posible si previamente se ha comprobado por el mismo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado dos del propio artículo 51, es decir, si ha constatado que se dan las siguientes circunstancias:

- La coincidencia de los datos de situación, denominación y superficie aportados por los interesados con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- La no existencia de diferencias de superficie superiores al 10 por 100, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Sólo si, a pesar de haber identidad en los términos antes expresados, el Notario considera que la Referencia Catastral aportada puede no coincidir con la correspondiente al inmueble, podrá dirigir la consulta pertinente al Catastro, a través del procedimiento previsto en la Ley.

Las discrepancias relativas a los datos descriptivos de la finca que figuren en el título, incluyendo los cambios en el nomenclátor y numeración de calles, deben resolverse por los propios interesados a través de los mecanismos que consideren oportunos.

Gráfico 2
Cambio de titularidad



En el gráfico 2 se indica el esquema de tramitación de estas actuaciones relativas a los expedientes de cambios de titularidad.

Lo mismo debe predicarse cuando sea el Registrador de la Propiedad el que solicite del Catastro la Referencia Catastral en los casos en que la aportada por los interesados pueda no coincidir, a juicio de aquellos, con la correspondiente al inmueble objeto del asiento que se pretenda practicar.

Cuando sean los órganos de las distintas Administraciones los que soliciten del Catastro la Referencia Catastral, la misma debe ser emitida en el plazo máximo de 5 días hábiles a que anteriormente se ha hecho referencia.

3º. La Ley 13/96 establece un tipo específico de información a suministrar por el Catastro a Notarios y Registradores de la Propiedad en los procedimientos específicos que a continuación se indican:

a) El primer procedimiento es el referido a los supuestos de modificaciones de fincas. En estos casos el artículo 51.cinco de la indicada Ley dispone que cuando se otorgue ante el Notario una escritura de obra nueva, rectificación de cabida o superficie, segregación o agregación de fincas, el interesado debe aportar la Referencia Catastral de la finca de origen, junto con el plano o proyecto que refleje las modificaciones realizadas. Posteriormente, el Notario remitirá a la Gerencia Territorial del Catastro correspondiente copia de la escritura en la que se recoja la algunas de las modificaciones que nos ocupan, junto con el plano o proyecto, para que se expida una nueva Referencia Catastral que procederá a asignar cuando se haya dado de alta en el Catastro las nuevas fincas o las modificaciones en ellas realizadas. La nueva Referencia Catastral debe notificarse tanto al interesado como al fedatario público a la mayor brevedad posible. En el gráfico 3 se indica el esquema de tramitación de estas actuaciones.

b) El segundo de los procedimientos se refiere a aquellos en los que es necesaria la aportación al Registro de la Propiedad de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, circunscrita a los supuestos de inmatriculación y de rectificación de su superficie o alte-

ración de sus linderos, materia que será objeto de tratamiento específico más adelante.

La Referencia Catastral y su incorporación a los documentos notariales y procedimientos administrativos

La Ley 13/96 contiene un conjunto de actuaciones que encomienda a los Notarios en aras de lograr que la Referencia Catastral conste siempre en los documentos por ellos autorizados. Sintéticamente estas actuaciones son las siguientes:

1º. Solicitar a los otorgantes o requirentes de documentos la aportación de la Referencia Catastral.

2º. Transcribir la Referencia Catastral en el documento público e incorporar a la matriz el documento catastral aportado, para su traslado en las copias.

Previamente a la incorporación aludida, el Notario debe realizar las siguientes actuaciones:

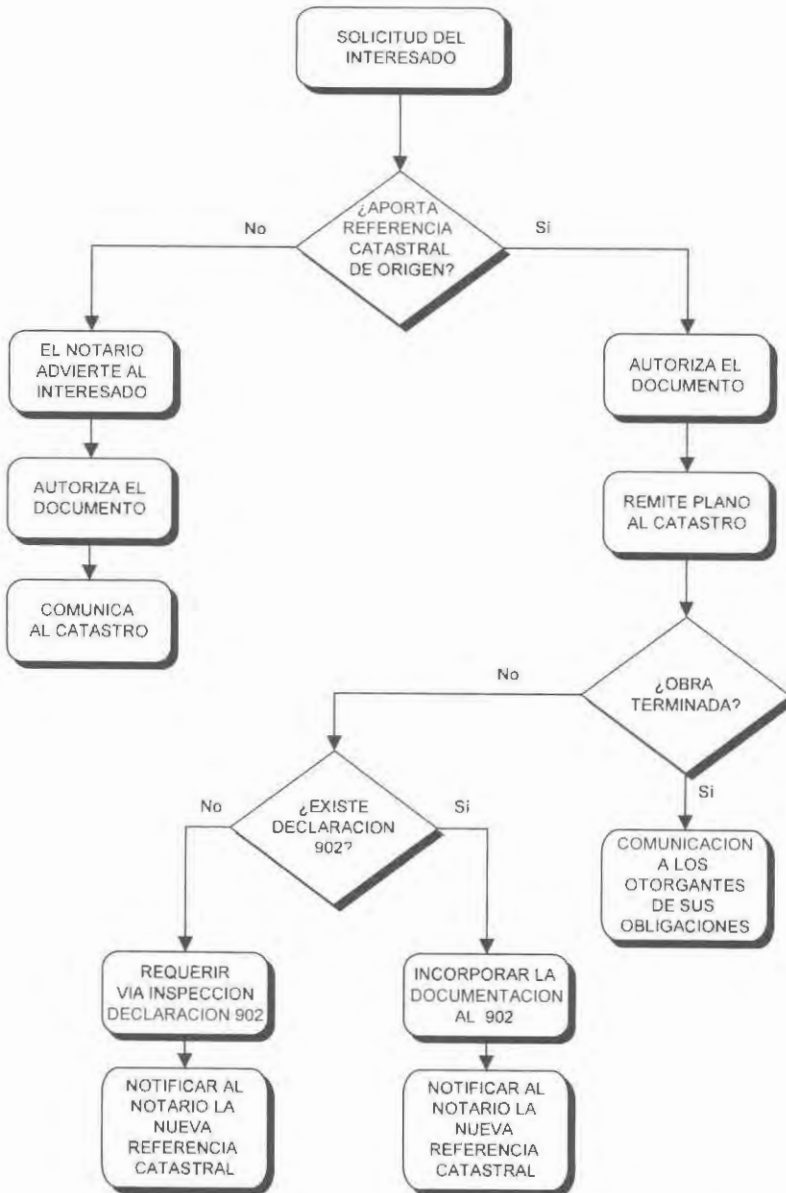
a) Comprobar que la Referencia Catastral se corresponde con la identidad de la finca en los términos del artículo 51.uno anteriormente examinado.

b) Solicitar al Catastro certificación o documento acreditativo de la Referencia Catastral en los términos también expuestos si tuviese dudas sobre la Referencia Catastral aportada.

c) Advertir al interesado que incurre en responsabilidad por incumplimiento de la obligación establecida en el Ley 13/96, si apreciara falta de identidad entre la Referencia Catastral aportada y la correspondiente al inmueble.

d) Transcribir en el documento que autorice la Referencia Catastral aportada por los otorgantes, aún adoleciendo de los defectos señalados en el apartado anterior, cuando así sea solicitado por los interesados en caso de urgencia alegada por los mismos. En este caso, el Notario se abstendrá de ha-

Gráfico 3
Modificación de fincas



cer constar la Referencia Catastral que posteriormente le comunique el Catastro en el documento autorizado sin que medie consentimiento para ello de los otorgantes.

3°. Advertir al interesado que incurre en incumplimiento de la obligación de aportar la Referencia Catastral si no presentase el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o ningún otro documento conteniendo la misma.

4°. Comunicar al Catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación anteriormente aludida.

No debe olvidarse que, para no interrumpir el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la eficacia del acto o negocio que contenga el documento notarial en los casos en que la Referencia Catastral no sea aportada por los obligados a ello (art. 51.cuatro).

En relación con los distintos procedimientos administrativos que afecten a bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 13/96, el órgano instructor competente debe requerir a los interesados la aportación de la Referencia Catastral concediéndoles un plazo de diez días para ello y advirtiéndoles del incumplimiento de la obligación de manifestar dicha Referencia en caso contrario.

Si no se aportara o no se tuviese por cierta, el órgano instructor solicitará al Catastro la certificación o documento informativo que deberá ser expedido en los términos ya expuestos.

La Referencia Catastral debe figurar en la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo de que se trate. Su falta de aportación no suspenderá ni impedirá la resolución del mismo.

Quedan exceptuados los procedimientos y documentos contenidos en el artículo 52.cinco de la Ley 13/96 a que ya se ha hecho referencia.

Constancia de la Referencia Catastral en el Registro de la Propiedad

La Ley 13/96 considera con carácter general que la Referencia Catastral es uno

más de los datos descriptivos de las fincas (art. 53.uno). La Referencia Catastral se recoge en el asiento cuando el Registrador, una vez calificada la documentación presentada, considera que la aportada por el interesado corresponde indubitadamente al bien inmueble de que se trate. Sólo en caso de que el Registrador tenga dudas sobre la Referencia Catastral incluida, no sobre la identidad de la finca, solicitará del Catastro información descriptiva y gráfica de la misma. Cuando el Registrador reciba del Catastro información sobre la Referencia Catastral procederá a su calificación y sólo si es favorable hará constar la Referencia en el asiento o, si este ya se hubiese practicado, indicará la misma en nota marginal en dicho asiento y al pie del título.

En el caso de que no exista identidad entre la finca y la Referencia Catastral, es decir, cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciar la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, la Referencia Catastral únicamente tendrá acceso al Registro si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitiría inmatricular la finca (1). En este caso, como exige

(1) Artículo 205 de la Ley Hipotecaria

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

el artículo 53.º de la Ley 13/96 deben de publicarse los edictos establecidos en los indicados artículos en los que se exprese

Artículo 298 del Reglamento Hipotecario

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción:

1º. Los documentos comprendidos en su artículo 3 que sean anteriores en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento.

2º. Las escrituras públicas de ratificación de documentos privados, siempre que éstos tengan fecha fehaciente respecto a terceros, también anterior en más de un año a la en que se solicite la inscripción.

3º. Los títulos públicos, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretende inscribir mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción, o mediante justificación de hallarse aquella catastrada o amillurada a su nombre o, en su defecto, de haberse tomado para ello la nota correspondiente.

4º. Las adquisiciones derivadas de un título universal o singular que no describa o especifique las fincas o derechos adquiridos cuando se justifique que se hallan comprendidos en la misma transmisión los bienes o derechos que se solicite inscribir por alguno de los medios a que se refieren los apartados anteriores.

5º. A) Los excesos de cabida de las fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados. B) Los que tengan su base y justificación en datos catastrales. C) Los que resulten de los documentos comprendidos en los cuatro números que anteceden, si reúnen los requisitos exigidos en los mismos. D) Y los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita. En todos los casos será indispensable que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca.

Para los efectos de los párrafos que anteceden, la frase "documentos fehacientes" comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la Ley, sino los que, según el artículo 1.277 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha.

Los documentos fehacientes deberán contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o derecho, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

Estas circunstancias esenciales se acreditarán bien con la presentación del documento adquisitivo anterior, bien por su transcripción o relación suficiente, hecha por el Notario autorizante, en virtud de exhibición de dicho documento. También se podrán acreditar por el acta de notoriedad comple-

que a la finca registral que se describe se le atribuye la Referencia Catastral reseñada en el documento y la consignación registral de

mentaria determinada en el apartado b) del artículo 199 de la Ley.

En la inscripción se hará constar necesariamente dichas circunstancias y se expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley.

Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los cuatro primeros números y en la letra C) del número 5º de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edictos, que autorizará el Registrador; comprenderán las referidas circunstancias esenciales, y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal.

Cuando los documentos privados no estuvieren incorporados a algún Registro público, protocolo o expediente administrativo, ni se transcribiesen o relacionasen en el título presentado, se archivarán en el legajo correspondiente del Registro de la Propiedad. Cuando tales documentos comprendiesen más fincas que las inscritas, se podrá archivar en su lugar testimonio notarial si el interesado manifestase su voluntad de conservarlo en su poder.

El acta de notoriedad complementaria del documento presentado, cuando en éste no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transferente o enajenante, a que se refiere el apartado b) del artículo 199 de la Ley, se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento Notarial.

El título público adquisitivo acompañado, en su caso, de la copia del acta de notoriedad, será inscribible conforme a lo prevenido en el artículo 205 de la Ley. Si el título de adquisición no fuere público, el acta de notoriedad a la cual se incorpore aquél podrá inscribirse si de la misma resulta que ha sido cumplido lo preceptuado en las reglas 3ª y 4ª del artículo 203 de la Ley, y que las fincas están amilluradas o catastradas a nombre del titular.

Los que se crean con derecho a los bienes o parte de ellos cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

la Referencia Catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

En ningún caso se hará constar respecto a una finca inmatriculada una Referencia Catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada al respecto (artículo 53. seis).

El legislador no ha querido que la ausencia de la Referencia Catastral en el Registro de la Propiedad interrumpa el tráfico inmobiliario impidiendo el acceso al mismo del negocio jurídico realizado. Por ello, el artículo 53. tres establece que la no constancia de la Referencia Catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la misma no impedirá la práctica de los asientos correspondientes conforme a la legislación hipotecaria, si bien en estos últimos casos el Registrador debe informar de forma expresa y escrita al interesado acerca de la obligación legal de aportar dicha Referencia. El gráfico 4 contiene un esquema de tramitación de estos supuestos.

La colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad a través de la Referencia Catastral

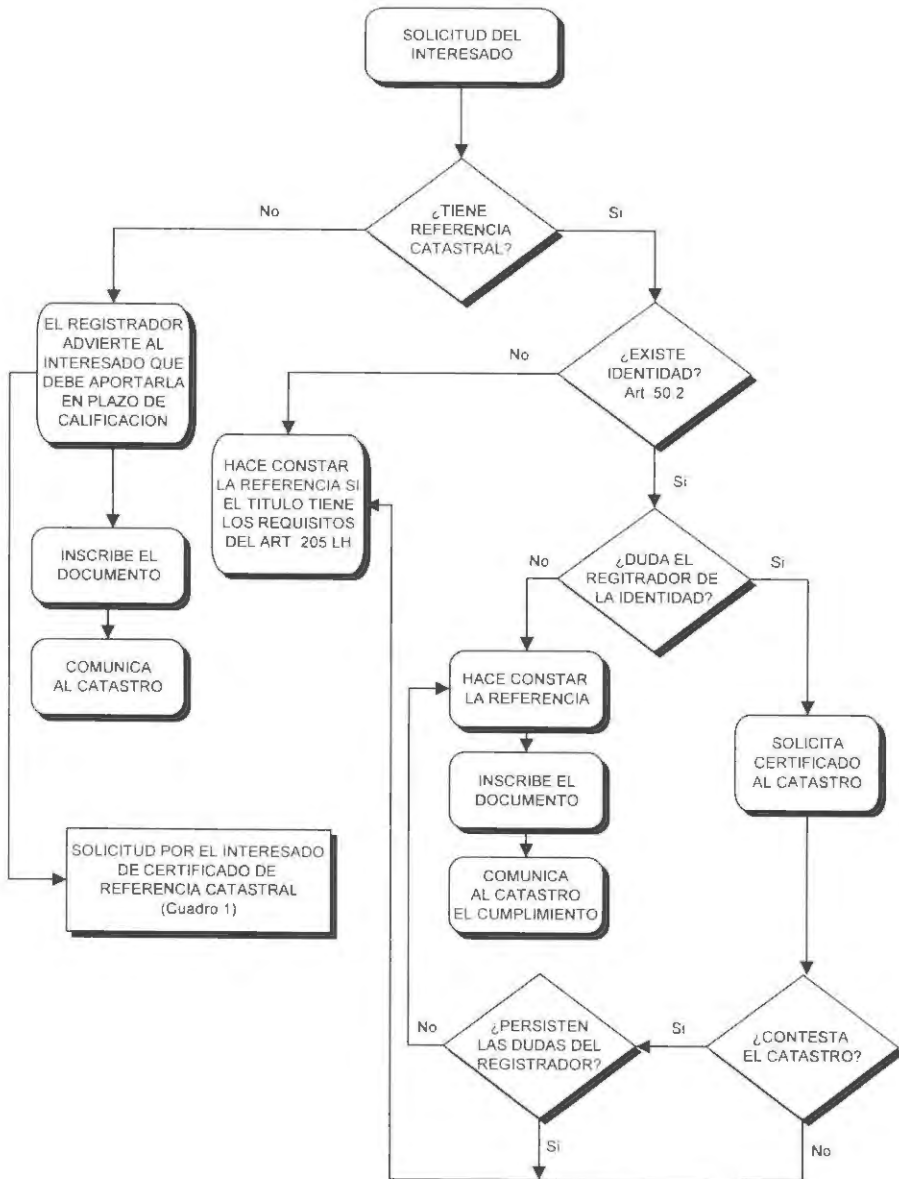
La coordinación Catastro y Registro de la Propiedad

La tradicional configuración del Catastro en nuestro ordenamiento jurídico como instrumento eminentemente dirigido a facilitar la imposición fiscal inmobiliaria ha originado que esté formado esencialmente por un inventario de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana en el que se hace mayor hincapié a los aspectos descriptivos y gráficos de los indicados bienes en detrimento de la información referente a los propietarios y demás titulares de derechos reales sobre los mismos.

Al margen de antecedentes históricos más remotos, fue durante el reinado de Fernando VI cuando se procedió a la formación de un Catastro con finalidad esencialmente fiscal. Este Catastro, denominado de Ensenada, se inició mediante un Decreto de 1749 por el que se ordenó la elaboración de los trabajos en base a las contestaciones que, bajo juramento, suscribían en modelo oficial los propietarios y demás titulares de derechos reales y señoriales. Así, este Catastro estaba constituido por una descripción detallada de las fincas y terrenos; sus aprovechamientos, rendimientos y cultivos y un croquis de cada uno de tales terrenos, es decir, una información descriptiva y gráfica esencial para la función fiscal del mismo.

En esta misma línea, la Ley de 23 de marzo de 1906, hoy todavía vigente en algunas de sus prescripciones, que estableció el Catastro parcelario en España, considera como objeto del mismo «*la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, con el fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial y, en cuanto sea posible, para la movilización del valor de la propiedad*». El carácter predominantemente fiscal de este Catastro parcelario, a pesar de la pretensión del legislador en su utilización para otros fines distintos a los estrictamente tributarios, se constata al examinar el contenido del mismo, formado por la enumeración y descripción literal y gráfica de los predios, solares, terrenos, edificios, etc. con expresión de superficies, linderos, aprovechamientos, calidades, valores y demás elementos que pongan de manifiesto el patrimonio inmobiliario nacional, al margen de quienes sean sus verdaderos titulares. Esta cuestión jurídica relativa a la acreditación de la propiedad y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles se ha venido tradicionalmente encomendando por nuestros legisladores al Registro de la Propiedad,

Gráfico 4
Inscripción en Registro



en cuanto institución garante del tráfico jurídico.

El modelo de Catastro que tenemos en la actualidad, regulado en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley reguladora de las Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988, deriva directamente de la idea del Catastro parcelario que tuvo el legislador de 1906, al que se le añaden otras funciones al margen de la estrictamente fiscales, tales como la seguridad jurídica y la información territorial. No obstante, se configura como instrumento básico del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por lo que se sigue marginando la información concerniente a los titulares jurídicos de los bienes catastrados.

La carencia de datos esenciales en ambas instituciones (titularidades jurídicas en el Catastro y descripciones e identificaciones de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad) hace que la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad haya sido desde siempre una aspiración permanente de los responsables de ambos registros públicos.

Muchos han sido los intentos de materializar dicha coordinación, sin que hasta la fecha, y como es sabido, se haya logrado plenamente. Mientras al Catastro le faltan datos actuales relativos a la identidad jurídica de los titulares de los bienes inmuebles, dato del que con más exactitud dispone el Registro de la Propiedad, y esta última institución carece de fiables descripciones e identificaciones de los indicados bienes, datos que más correctamente se contienen en las bases de datos del Catastro, la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad sigue siendo una necesidad incuestionable, y ello a pesar de la no coincidencia en algunos casos de los conceptos de finca registral y parcela catastral y en la posible también falta de coincidencia entre el titular catastral y el registral.

En este punto, conviene recordar brevemente el contenido de la coordinación que nos ocupa, su alcance, y cuando puede estimarse que se ha producido plenamente.

A este respecto, el Real Decreto de 3 de mayo de 1980, sobre coordinación del Ca-

tastro topográfico parcelario con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria nos indica que la plena coordinación entre ambas instituciones sólo se produce cuando, mediante planos parcelarios, cédulas parcelarias o títulos públicos notariales, judiciales o administrativos, hay coincidencia entre los datos descriptivos o identificadores de la finca en ambos registros públicos o, aún no siendo total dicha coincidencia, se den las dos siguientes circunstancias concurrentes:

- Que no ofrezca dudas al Registrador la identidad de la finca a coordinar.
- Que no existan diferencias de superficie o, de existir, no sobrepasen los coeficientes de error que a tal efecto puedan establecerse.

Finalmente, no debe olvidarse que, lograda la coordinación de una finca (y entre otros efectos de menor alcance), se presumirá, salvo prueba en contrario, que los datos descriptivos de la misma contenidos en el folio registral coinciden con la realidad física y que en el futuro el Catastro no reflejará cambios de titularidad de las indicadas fincas que no procedan del Registro de la Propiedad.

La Referencia Catastral como instrumento para una mejor coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad

Ante todo, debe destacarse lo dispuesto por el legislador en el apartado once del artículo 53 de la Ley 13/96, en la línea de considerar que la constancia de la Referencia Catastral en el Registro de la Propiedad no sólo tiene por objeto el cumplimiento de los fines propios de dicha Ley, sino también el posibilitar el trasvase de información entre el Registro y el Catastro, en la línea de las recomendaciones del Banco Mundial. (2)

(2) En un estudio de 3 de mayo de 1996 denominado "Proyectos de titulación e inscripción de fincas en países de la ECA (Europa del Este y Asia Central)" el Banco Mundial aconseja una vez más, la integración en los Registros de la Propiedad de la información procedente de otros Catastros.

En efecto, la Ley 13/96 establece una serie de supuestos en los que la Referencia Catastral juega un papel necesario para lograr la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, avanzando en la sola utilización de la citada Referencia como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario. Estos supuestos se circunscriben a los procedimientos de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad; a los de rectificación de cabida o alteración de los linderos de las fincas ya inscritas en el mismo y a aquellos en los que la total identidad de la finca sea solicitada por el interesado.

Inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad

El artículo 53.siete establece categóricamente que en lo sucesivo, (es decir, a partir del 1 de enero de 1997) no se inmatriculará ninguna finca en el Registro sino se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título.

Con esta medida se logrará respecto a las fincas que tengan acceso por primera vez al Registro la plena coordinación con el Catastro al haber absoluta identidad de la finca en ambas instituciones.

Procedimientos para la rectificación de cabida o alteración de linderos

En estos procedimientos la Ley 13/96 establece dos alternativas según se disponga o no de certificación catastral descriptiva y gráfica.

De disponerse de dicha certificación podrá practicarse la inscripción siempre que entre la descripción de la finca en dicha certificación y la que conste en el Registro se deduzca por el Registrador la identidad de la finca.

De no existir certificación catastral descriptiva y gráfica que reúna los requisitos anteriormente indicados, el Registrador no practicará la inscripción, teniendo la facul-

tad de anotar preventivamente su suspensión conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

En estos casos y siempre que el exceso de cabida que pretenda inscribirse sea inferior al 20% de la previamente inscrita, el Registrador podrá proceder a su inscripción sustituyéndose la certificación catastral descriptiva y gráfica aludida por certificado o informe de superficie expedido por técnico competente y siempre que no tenga dudas sobre la identidad de la finca. (art. 53.ocho).

Alternativamente la Ley 13/96, dispone de otro procedimiento para modificar la superficie o rectificar los linderos cuando superen al 20% indicado en el párrafo anterior, en la que no es necesaria tampoco la certificación catastral descriptiva y gráfica pero sí cierta intervención del Catastro. Es el procedimiento contenido en el artículo 53.diez según el cual dichas modificaciones podrán efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8ª (3).

(3) Artículo 203 de la Ley Hipotecaria

Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo 200 se tramitarán con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:

1.ª Serán autorizadas por Notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas.

2.ª El requerimiento al Notario se hará por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar.

3.ª El interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado en la regla segunda del artículo 201.

Procedimiento de identidad de la finca a petición de los interesados

Como operación específica, el apartado cinco del artículo 53 de la Ley 13/96 dispone un procedimiento que podrá solicitar el titular registral encaminado a lograr la misma identificación de la finca en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

Este procedimiento es diferente según sea el alcance de la certificación catastral que aporte el interesado.

Si la certificación catastral describe la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie que los que figuran en el Registro, se hará constar la

Referencia Catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad.

En otro caso, la consignación registral de la Referencia Catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas.

En ambos casos, el Registrador deberá comunicar al Catastro la relación de fincas objeto de identificación catastral posterior. ■

4.^a Iniciada el acta, el Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca.

La misma notificación, en su caso, se hará a las personas determinadas en el último párrafo de la regla tercera del artículo 201.

5.^a Por medio de edictos, que se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia, en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma y en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda la finca, se notificará la iniciación del acta nominativamente a las personas indicadas en el párrafo anterior, si no fuese conocido su domicilio, y genéricamente a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca. Cuando el valor de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea de cuantía inferior a 5.000 pesetas, podrá el Notario omitir la publicación de edictos en el "Boletín Oficial" y en el periódico de la provincia.

6.^a Los notificados podrán, dentro de los veinte días siguientes al de la notificación, comparecer ante el Notario exponiendo y justificando sus derechos.

7.^a Practicadas estas diligencias y las pruebas que el Notario considere convenientes para comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho.

8.^a En caso afirmativo, el Notario remitirá copia literal y total de dicha acta al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El Juez, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer, y si estuviere conforme con lo actuado, lo notificará así al Notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para que se protocolice.

Si el Juez no estuviese conforme, su resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil.

9.^a Si se formulare oposición a la tramitación del acta en la forma y plazos que determinan los Reglamentos hipotecario y notarial, el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda.