

## La coordinación de las fuentes de información territorial

### Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva notarial y registral

Luis M.<sup>a</sup> Cabello de los Cobos y Mancha  
*Director General de los Registros y del Notariado*

La identificación del objeto en los negocios jurídicos inmobiliarios y su atribución, en pleno dominio, a una persona determinada, ha sido siempre, desde tiempos remotos, una necesidad económica, de primer orden. Por ello, la concurrencia de un doble negocio jurídico (el negocio obligacional y el negocio real) es común a cualesquiera sistemas inmobiliarios, incluso está presente en los meramente consensuales (el francés napoleónico) y en los abstractos (el alemán), la entrega material del bien, la traslación de la posesión a título de dueño, es requisito substancial, sea «*conditio iuris*» de la existencia del derecho real, sea imperativo de la consumación del contrato. Y esa entrega o posesión es siempre entrega pública. Está dotada de publicidad civil. Singularmente, en los sistemas que siguen los postulados del Derecho común y del Derecho romano, la doctrina del título y el modo, la caracterización del derecho real por la absolutividad e inmediatividad, destacan su importancia. El título, la causa, el negocio obligacional. El modo, la entrega, la desposesión y posesión, simultáneas y públicas, del bien, el negocio real.

Esa publicidad u oponibilidad «*erga omnes*» del derecho sobre un inmueble concreto, por el transcurso del tiempo, por la complejidad de las relaciones jurídico-económicas, se ha ido espiritualizando, desde la venta «a pie de heredad», desde los actos formales de toma de posesión, desde la robración, la confirmación, el pregón o la pesquisa, hasta la posesión material, pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, hasta la inscripción registral.

Simultáneamente, ha permanecido, también, la necesidad de la identificación del objeto del tráfico jurídico-privado, como interés esencial de los ciudadanos y como interés público.

El interés de los ciudadanos en un doble ámbito. El respeto al derecho adquirido o efecto «*erga omnes*» e «*inter partes*». El respeto al derecho adquirido por el círculo social afectado. Por los terceros que guardan un punto de conexión física con el inmueble. Es decir, por los colindantes. Así, aquella publicidad afecta, de forma singular y con carácter permanente, a los colindantes. No sólo cuando se transmite el bien, sino durante la propia existencia del

derecho. El apeo o deslinde, el amojonamiento, es, ahora, como lo fuera históricamente, una acción civil. La publicidad de la transmisión evita el coste económico y temporal de la concurrencia personal de los colindantes —como del resto de la comunidad (1)— al acto traslativo, dejando a salvo la acción judicial.

El interés público en la identificación de los inmuebles siempre, también, ha estado presente. Primero, por el establecimiento de un conjunto de normas que fijen las reglas del mercado y den seguridad a los ciudadanos. Es, en este aspecto, un interés público tutelar o tuitivo. La protección del derecho de propiedad es un derecho fundamental amparado por la Constitución. Un derecho que cumple una función social. Y segundo, por razones de planificación económica —la evaluación de la riqueza territorial— y, especialmente, tributarias —redistribución de las cargas públicas, estatales, autonómicas y locales. En este segundo aspecto, se cohonestaba la renta inmobiliaria con los impuestos reales y personales. Por ello, no es extraño que la primigenia evaluación de esa riqueza territorial vaya unida a la de las rentas del trabajo y a las profesionales e industriales. Y, a un tiempo, se persiga la planificación económica y tributaria, desde el análisis de la estructura de la propiedad al tipo de cultivo. Me refiero, claro está, al Catastro de Ensenada, que supone la evaluación previa al establecimiento de la «única contribución».

Desde el siglo XVIII, descartando precedentes más remotos, donde el interés cartográfico o económico está mucho más desdibujado, como el caso del Becerro de Behetrías. Desde el siglo XVIII, se percibe el interés del reflejo planiométrico de las fincas rústicas y urbanas, como «deslinde» unilateral de finalidad tributaria y planificador, desprovisto de su noción civil y sin efectos «erga omnes» o «inter partes». Esta

(1) Publicidad ante el concejo o robración en la propia carta de trasmisión.

evolución se observa, con identidad de términos, en los Estados de la Unión Europea.

Ahora bien, si para los tributos reales el que haya alguien que satisfaga sus cuotas anuales es suficiente, para los personales es fundamental conocer quién es el propietario del bien o el titular del derecho. Por ello, es de interés público establecer las bases de la coordinación de las distintas fuentes de información territorial. La coordinación entre las fuentes civiles de publicidad inmobiliaria —el Registro de la Propiedad— y los catastros tributarios.

La coordinación Catastro-Registro ha sido objeto de atención permanente, no sin altibajos y con diverso grado de intensidad, durante el presente siglo. Tal vez, la larga evolución que nos lleva a la situación actual, creada por Ley 13/1996 y con precedentes de extraordinaria importancia, cuales son las disposiciones forales navarras, ha estado plagada de exceso de tecnicismo y carencia de visión práctica. Por tanto, su validez teórica, sólo será realidad, una vez superada esta primera fase de colaboración, marcada por la Ley 13/1996 y, cómo no, por las normas forales navarras, que se adentran en la coordinación (2).

El sistema registral español se lleva por fincas, descritas literariamente, sin perjuicio de que los interesados en la inscripción aporten o puedan aportar un plano de la finca, con carácter voluntario (3). Esa descripción se basa en la declaración de los contratantes ante Notario, bajo pena de falsedad en documento público. Su fiabilidad práctica, al margen de apreciaciones doctrinarias y de los escasos pleitos civiles sobre la realidad física del

(2) Colaboración sería la atribución a la finca de un identificador catastral permanente (N.I.C.), que, a su vez, remite a un plano oficial (y es un plano oficial codificado en base a las coordenadas físicas U.T.M.: art. 398 b) del Reglamento Hipotecario). Coordinación, la utilización del plano identificativo (cédula parcelaria o catastral).

(3) Ello supone que la ausencia generalizada de planos se produce por desinterés de los contratantes.

objeto, se muestra en los 21 billones de pesetas en créditos, por ejemplo, que, como saldo vivo, las fincas —la propiedad inmobiliaria— garantizan con hipoteca. Su tráfico anual —nuevas hipotecas— se acerca y, a veces, rebasa, los 5 billones. No obstante, como es lógico, siempre pendientes del coste económico y temporal que la planimetría supone para las transacciones inmobiliarias (4), las reformas, abordadas y proyectadas, potencian, según expondremos, la plena coordinación entre la realidad física y la realidad jurídica (beneficio privado y público).

Y si el Registro contiene la descripción literaria de la finca y los derechos reales sobre ella constituidos, el Catastro, interesado en conocer —por razones tributarias y de planificación económica— el propietario civil de los inmuebles, aporta una descripción cartográfica de los bienes. De ahí, el recíproco interés en la colaboración y en la coordinación de ambas instituciones. Se trata de un plano. Y de un plano oficial. Para abaratar costes de transacción, se ha regulado, optimizando el trabajo técnico realizado, la aportación de los planos urbanísticos.

Pues bien, la perspectiva notarial y registral, en la coordinación de las fuentes de información territorial, es decir, entre Catastro y Registro, como labor propia de quienes —Notarios y Registradores— ejercen profesionalmente sendas funciones públicas, requiere la salvaguarda, el encuadre de ese interés superior dentro de las estructuras institucionales del Derecho privado (libre circulación de bienes y servicios, libre competencia, unicidad de mercado y mercado único

europeo). Así, hemos de partir de este Derecho, de la concurrencia del interés de los contratantes con el interés público, para que esa coordinación sea efectiva (eficaz y eficiente), para la definición del interés recíproco. De esta forma, distinguimos:

## Realidad física-realidad jurídica

Desde la perspectiva jurídico-privada, la seguridad del tráfico y del derecho inmobiliario adquirido, que van indisolublemente unidos, requiere la adecuada identificación del bien objeto del contrato. Para ello, el Notario debe extremar su función en el deslinde de la finca, avanzando hacia la descripción perimetral y en base al contenido del Registro. La prestación del consentimiento contractual sobre una concreta finca hace insustituible la intervención notarial. El Registrador hará las modificaciones necesarias en el asiento respectivo, conforme a la legislación hipotecaria, para que sus principios protectores se extiendan a esos datos de mero hecho (5), con mayor fortaleza. Es decir, mientras mayor sea el grado de identificación física, más difícil será la destrucción judicial de ese efecto protector (legitimación) (6).

En definitiva, para el tráfico jurídico-privado, la descripción perimetral y la aportación de un plano al contrato, con intervención notarial, cifra el interés de las contrapartes. El Registrador, al calificar el documento y redactar el asiento, sea aquél

(4) Recientemente, al abordar la reforma del Reglamento Hipotecario, se ha estudiado la posibilidad de imponer la descripción perimetral de las fincas e, incluso, la oportunidad de requerir la aportación de un plano (oficial o técnico). Se evaluado, en consecuencia, su coste económico y su coste temporal (la influencia en la celeridad del tráfico jurídico de esa necesidad).

(5) Es la legitimación de que habla el Real Decreto de 1980, a efectos de la coordinación Catastro-Registro, que se fundamenta en la declaración expresa por el Registrador, una vez calificada la documentación y los asientos vigentes, en orden a que la finca está coordinada.

(6) Últimamente, ha estudiado esta materia FERNANDO CURIEL LORENTE.

notarial, administrativo o judicial, y, singularmente, en el primero de los supuestos, podrá identificar mejor la finca, aumentando el grado de concreción, en su deber de coordinación entre la realidad física y la realidad jurídica. En todo caso, con diversa eficacia, la inscripción, la escritura y el plano son reflejos documentales de esa realidad física.

Desde el punto de vista planimétrico, para ello basta un plano aportado por las partes, pero, es evidente que si el plano está alzado por técnico competente, la garantía de veracidad o determinación aumenta, igual que si se aporta –voluntariamente– un acta notarial de deslinde, con citación de los colindantes.

## Derecho privado-Derecho público

Ahora bien, como quiera que el Catastro se basa en planos oficiales alzados por técnicos competentes, por interés público, la identificación por referencia a éstos, economiza medios a los contratantes (el plano se realiza unilateralmente por el Catastro en todo caso), da certeza al bien objeto de imposición (interés público y privado), y abre paso a la coordinación de las fuentes de información territorial (Catastro y Registro). La finca podrá estar dotada, con carácter permanente, de un número de identificación fiscal.

## Interés privado-interés público

En definitiva, el interés público, por diversas razones, es concurrente con el interés privado. La utilización del identificador y de la cartografía catastrales favorece a los contratantes y titulares de derechos reales, en su aspecto civil, y, de forma simultánea, hace posible la acción administrativa, planificadora y fiscal.

## Validez substantiva-publicidad

Para todo ello no es necesario alterar ni el sistema civil de transmisión de bienes y su publicidad, plenamente consolidado y eficiente, en términos económicos, ni la estructura del Catastro. Sólo es necesario dictar las normas necesarias para la circulación de la información, tal y como hace la Ley 13/1996, soporte de una futura y generalizada coordinación. Tras un año de funcionamiento, con la atención por el Catastro de 300.000 peticiones de Notarios y Registradores, puede decirse que la implantación y ejecución práctica de la norma ha sido un éxito sin precedentes. Seguramente –habrá que comprobar la estadística anual–, el nivel de atribución de identificadores catastrales excede del millón de fincas urbanas. En cinco años, podía llegarse al 70% del total existente, y en diez a su integridad, acompañada ya esa colaboración inicial de una planimetría actualizada (7).

## Circulación de la información

En la Unión Europea, se trate de sistema de colaboración (por ejemplo, el francés) o de coordinación (el austriaco), la circulación de la información es la misma: el interesado aporta al Notario la cédula catastral, éste la acompaña al título, y el Registrador, una vez dejada su constancia registral, la remite al Catastro para el alta respectiva. En todo caso, de lo que se trata es de conectar la información te-

(7) Si, anualmente, se realizan 3 millones de transacciones, de las cuales, el 70% son sobre fincas urbanas, y existen informáticamente registrados, en 1997, un total de 26 millones de titulares registradas (v. Memoria Estadística para 1995 del Colegio de Registradores: nuevas inscripciones: 2.520.015; el 27,16% son fincas rústicas. En 1997, el número total de titularidades sobre bienes inmuebles (derechos sobre éstos), de naturaleza urbana, es de 35.536.821).

ritorial, jurídica y administrativa. Más aún, ahora, tras los Reales Decretos de 1992 y 1994 que establecen el sistema de colaboración entre Notarios y Registradores para la seguridad del tráfico jurídico, donde las partes conocen antes de firmar la escritura la descripción física registral de la finca.

## Documento privado-documento público

En un sistema civil de libertad de formas, la existencia de diversos grados de protección jurídica, en modo alguno incompatible, abarca desde el simple acuerdo verbal de voluntades, con o sin testigos, al contrato escrito —documento privado—, a la escritura pública y a su inscripción registral. En la práctica y por lo que se refiere a fincas urbanas, las transacciones se realizan ante Notario y se inscriben por el Registrador, siendo despreciable la estadística de los supuestos en que se documenta en contrato privado o en escritura que voluntariamente no se inscribe, pues, siendo la inscripción voluntaria, el interesado, también voluntariamente, inscribe, y siendo la escritura obligatoria, sin carácter constitutivo, las partes se compelen, voluntariamente, a su otorgamiento. Podrá decirse que fiscalmente los contratos ocultos son los que encubren fraude, pero, también, es cierto que en la mayoría son nulos o anulables, aún con la dificultad de demostrar la causa falsa o torpe. Nadie compra con el riesgo de nueva transmisión, voluntaria o forzosa (insolvencia sobrevenida), por parte del vendedor-titular registral. En consecuencia, el alta catastral debería venir referida a un momento posterior a la inscripción.

## Coordinación de la información

Por otro lado, esa coordinación de la información que circula por su cauce natural,

llevará, en breve, a la remisión por el Registrador al Catastro del plano técnico aportado por los contratantes o del plano urbanístico, asimismo, oficial, facilitando la labor del Catastro —en su actualización— y evitando el problema futuro de la disparidad planiométrica. La incorporación de los planos urbanísticos supone un avance del sistema español sobre los restantes sistemas europeos, pues permitirá conocer la naturaleza jurídica de las parcelas, según el planeamiento.

## Existencia física y documentación jurídica

A partir de 1997, el tópico teórico de la posibilidad de incluir en el tráfico jurídico una finca inexistente, en base a la escritura notarial falseada y a su ulterior inscripción, tendrá muy estrecho margen, sin necesidad de incrementar los costes de transacción, circunstancia que quienes realizan esos asertos no valoran.

## Error público-error privado

Ello, por supuesto, no evita, tampoco, el problema teórico, más allá de lo razonable, del error o falsedad del plano técnico, público o privado. El plano catastral, el plano urbanístico, no deja de ser el reflejo cartulario de la realidad física apreciada por una persona concreta.

Finalmente, cabe añadir, como expuse en otra ocasión, que «el gran avance del sistema registral español —del sistema inmobiliario, en suma— vendrá referido a la coordinación definitiva entre la realidad física y la realidad jurídica, con un planteamiento abierto, pero eficaz. La descripción de las fincas harán referencia, en sus elementos descriptivos, a las fincas colindantes y no sólo a sus titulares y todo ello irá acompañado del correspondiente plano. Plano alzado por un técnico, en función pública o privada. Las bases normativas ya están, en gran medida, vigentes. Por un lado, el urbanismo: la licencia aprueba un proyecto planio-

métrico sólo se necesita su publicidad registral. Por otro, la colaboración con el Catastro remite a un plano (la publicidad de la referencia es la publicidad codificada de un plano). Aún más, sin descartar los planos de concentración parcelaria, en el mercado hipotecario secundario, la tasación se fundamenta en la comprobación técnica de la correspondencia de la descripción registral con la realidad (en caso contrario, se deniega la tasación). También el plano alzado por técnico competente, a instancia de los contratantes, es susceptible de publicidad (v. art. 51 del Reglamento Hipotecario).

## Urbanismo

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, relativo a Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone al respecto:

«Artículo 3. Planos de situación.

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán en el Registro acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1. El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del número 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.

2. El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, a su vez, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.

3. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo precedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás casos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible» (8).

## Catastro

Sin perjuicio de lo previsto en el Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo, y del desarrollo reglamentario correspondiente, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, establece:

«Artículo 50. Constancia documental de la referencia catastral.

Uno. La *referencia catastral* de los bienes inmuebles a los que se refieren los artículos 62 y 63 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, deberá figurar en las *escrituras o documentos* donde consten los actos o negocios de trascendencia real, relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los contratos de arrendamiento de los mismos, así como en los documentos en los que se pongan de manifiesto cualesquiera otras alteraciones de orden físico, económico o jurídico, de los citados inmuebles.

Quedan excluidos de la obligación a que se refiere el párrafo anterior los documentos en que conste la *cancelación* de derechos reales de garantía.

La referencia catastral de los bienes inmuebles se hará *constar en el Registro* de la Propiedad, en los supuestos previstos en la presente Ley.

Dos. A los efectos del apartado uno anterior, *los requirentes u otorgantes* del acto o negocio están obligados a acreditar *al Notario* la referencia catastral de los inmuebles de que se trate, con anterioridad a la autorización del documento. De no mediar la intervención de Notario, las partes o inte-

(8) En materia de obra nueva, la pluralidad de planos y la inadecuación de los mismos a las necesidades reales del tráfico jurídico, excluyó la impenitividad de su aportación.

resados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.

Asimismo, los titulares de derechos reales o con transcendencia real sobre bienes inmuebles deben acreditar la referencia catastral de los mismos ante la *Autoridad judicial o administrativa competente* para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley.

En los supuestos previstos en el artículo 53 de esta Ley, están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles quienes soliciten del Registrador de la Propiedad la práctica de un asiento registral.

Si fueren varios los obligados a aportar la referencia catastral, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél.

Tres. La referencia catastral del inmueble se hará constar en los instrumentos públicos y en los expedientes y resoluciones administrativas por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes:

a) Último *recibo* justificando el pago del *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* siempre que en este documento figure de forma indubitada la referencia catastral.

b) En defecto del anterior, *certificado* u otro documento expedido por el Gerente del Catastro, o *escritura pública o información registral*, siempre que en dichos documentos resulte de forma indubitada la referencia catastral.

La competencia para expedir el certificado a que se refiere la letra b) anterior podrá ser delegada en órganos de la propia o distinta Administración.

Cuatro. En el Registro de la Propiedad la Referencia Catastral se hará constar por lo que resulte de los documentos expresados en el presente artículo.

En todo caso, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo

con lo previsto en esta Ley.

Asimismo, si la referencia catastral inscrita sufriera modificación que no comporte alteración de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la comunicación expedida al efecto por el Catastro».

«Artículo 51. Documentos notariales.

Uno. Los *Notarios* deberán *solicitar* a los otorgantes o requirentes de documentos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que aporten la documentación relativa a la referencia catastral a que se refiere el artículo anterior, en cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 de esta Ley.

*Transcribirán* en el documento que autoricen dicha referencia catastral, e incorporarán a la matriz, para su traslado en las copias, el documento catastral aportado.

Dos. Se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la *identidad de la finca* en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constare esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan *diferencias de superficie* que no sean superiores al 10 por 100 y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiere habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que al Notario le constaren.

Tres. Cuando el Notario considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado, no obstante haber identidad en los términos antes expresados, *pueda no coincidir* con la correspondiente al inmueble objeto del acto o negocio jurídico documentado, *lo comunicará al Catastro* solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido en el plazo más breve posible, y siempre, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud.

No obstante, el Notario, caso de urgencia alegada por los otorgantes, podrá autorizar el documento haciéndolo constar así, transcribiendo en él la referencia catastral, reseñando el justificante aportado y expresando su duda sobre la correspondencia de la referencia catastral con el inmueble. Autorizado el documento, el Notario se abstendrá de hacer constar la referencia remitida por el Catastro sin que medie consentimiento para ello de los otorgantes.

Cuatro. El incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral *no impedirá* que los Notarios *autoricen* el documento ni afectará a la eficacia del mismo, ni a la del acto o negocio que contenga, pero en este caso, y sin perjuicio de otras sanciones que procedan, los Notarios deberán:

a) Advertir a los interesados de forma expresa y escrita en el propio documento, que incurren en incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 de esta Ley.

b) Comunicar al Catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación, haciéndolo constar, de forma separada, en la relación a que se refiere el artículo 55 de esta Ley.

Cinco. En los casos de *modificación de fincas* será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuese necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas.

El Notario remitirá *copia simple* de la escritura, *junto con el plano o proyecto*, si se lo presentare el interesado, al Catastro, para que por éste se expida la nueva referencia catastral. El Catastro notificará la nueva referencia catastral, además de al titular de la finca afectada, al Notario autorizante del documento, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen de la descripción de la finca.

En estos casos el Notario, a instancia de los interesados, transcribirá la nota o diligencia de la matriz en la copia ya expedida que se le presente».

«Artículo 52. Procedimientos administrativos.

Uno. El órgano competente para instruir un procedimiento administrativo que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, requerirá a los titulares de derechos reales o de transcendencia real sobre los mismos para que aporten la documentación relativa a la referencia catastral a que se refiere el artículo 38, y les apercibirá de que, en caso de no hacerlo en el plazo de diez días, incumplirán la obligación a que se refiere dicho artículo. En la resolución que ponga fin al procedimiento se hará constar la referencia catastral, así como el justificante en su caso, aportado, haciendo constar si la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, en los términos establecidos en el artículo 51, apartado dos.

Dos. Si el obligado no aportare la documentación solicitada o si el órgano competente no la tuviere por cierta, éste solicitará al Catastro certificación o documento informativo que le será remitida en el plazo máximo de cinco días hábiles por cualquier medio que permita su constancia. Dicha certificación se incorporará al expediente, previa audiencia de los interesados, aunque éste estuviere ya resuelto.

Tres. La no aportación de la referencia catastral no suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá la resolución del mismo, sin perjuicio de lo que posteriormente se establece para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad.

Cuatro. Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento.

Cinco. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.



Tampoco será preciso hacer constar la referencia catastral en los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en el Reglamento General de Recaudación de 20 de diciembre de 1990, ni en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria».

«Artículo 53. Constancia registral de la referencia catastral.

Uno. El Registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento, como *uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral* que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, si concurrese cualesquiera de los supuestos previstos en el artículo 51 apartado 2.

En cualquier caso, cuando el Registrador considere que la referencia catastral, que resulte de los documentos aportados por el interesado, *pueda no coincidir* con la correspondiente al inmueble objeto del asiento que se pretende, deberá comunicarlo al Catastro, solicitando certificación o documento informativo de dicho inmueble, que le será remitido en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud. Cuando le sea remitido el certificado o documento informativo, previa calificación favorable, hará constar la referencia en el asiento, o si éste ya se hubiera practicado, por nota al margen del mismo, consignándolo, en su caso, también por nota, al pie del título.

Dos. 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 este *no refleje* dichos datos o lo haga *en términos* que no permitan apreciarse la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, *sólo podrá reflejarse* la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que

conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían *inmatricular* la finca. En tal caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral, no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

Tres. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 de este artículo, *la no constancia* de la referencia catastral en los documentos inscribibles o la no aportación de los documentos acreditativos de la referencia catastral, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

Cuando en el título presentado no constare la referencia catastral, el Registrador deberá *advertir* de forma expresa y escrita al interesado o al presentante de la obligación de aportar los documentos a los que se refiere el artículo 50, apartado cuatro, dentro del plazo de despacho del documento, y que en caso de no hacerlo, incurrir en el incumplimiento de la obligación establecida en esta Ley. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse cumplido dicha obligación dejará constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito.

Asimismo, en estos casos, el Registrador deberá *comunicar al Catastro*, la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación, haciéndolo constar, de forma separada, en la relación a la que se refiere el artículo 55 de esta Ley.

Cuatro. Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación a las *anotaciones* que deban practicarse en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial.

Cinco. En todo caso el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como *operación específica* conforme a las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup>. Si aporta certificación catastral que describa 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% de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad.

2.<sup>a</sup>. Fuera de los casos previstos en la regla anterior, 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.

Seis. En ningún caso se hará constar en el folio abierto 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 en procedimiento declarativo entablado contra él.

Siete. En lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título.

Ocho. La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando estos sean fijos o de tal naturaleza que tengan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro pueda deducirse la identidad de la finca.

En otro caso, el Registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria.

Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita cuando no

pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca.

Nueve. Lo establecido en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y agraria.

Diez. La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá 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 8.<sup>a</sup>.

Once. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tendrá por objeto el cumplimiento de los fines de esta Ley y posibilitar el trasvase de la información entre el Registro y el Catastro.

Los errores en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción».

#### «Artículo 54. Efectos.

El incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 de esta Ley se considera 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 de 28 de diciembre de 1963.

La competencia para instruir el procedimiento sancionador e imponer la sanción corresponde a los órganos que tengan encomendada la gestión del Catastro».

#### «Artículo 55. Comunicaciones.

Uno. Los Notarios y Registradores de la Propiedad remitirán a la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la provincia en que radique el inmueble, en la forma que reglamentariamente se determine, y dentro de

los veinte primeros días de cada trimestre, información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el trimestre anterior, comprendidos dentro del ámbito de esta Ley, de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden, en los que se hará constar en forma suficiente si se ha cumplido o no la obligación establecida en el artículo 50.

Lo prevenido en este artículo se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria de 28 de diciembre de 1963.

Dos. El órgano que tenga encomendada la gestión del Catastro remitirá, en el plazo más breve posible, a la Administración Tributaria estatal y a la Administración autonómica del territorio en el que radiquen los bienes inmuebles, copia de la información suministrada, en virtud del apartado uno de este establecida en el artículo 50 de esta Ley.

Tres. Por Orden conjunta de los Ministerios de Economía y Hacienda y Justicia se regulará el procedimiento y forma de dar cumplimiento a la obligación de comunicación establecida en este artículo».

«Artículo 56. Interesados.

Los interesados en los procedimientos a los que se refiere esta Sección estarán legitimados para solicitar del Catastro la referencia catastral de las fincas afectadas.

Acreditada dicha solicitud, los interesados quedarán exonerados de cualquier responsabilidad derivada del artículo 47 de esta Ley».

«Artículo 57. Aplicación a las Comunidades Autónomas.

Sin perjuicio del régimen especial de los territorios históricos del País Vasco y Navarra, esta Sección y la disposición transitoria octava de esta Ley serán de aplicación a todas las Administraciones públicas, como norma dictada al amparo del artículo 149.1.8ª y 14ª de la Constitución».

## Plano técnico

Al margen de lo anterior, el artículo 51 prevé el archivo de la copia del plano que

se inserta en la escritura, entregado por los interesados. En la próxima reforma del Reglamento se incluirán normas al respecto, pudiendo los interesados solicitar del Registrador la designación del técnico.

Dice el Proyecto de Reforma:

«Artículo 51, reglas 2ª, 3ª y 4ª.

2ª. La situación de las *fincas rústicas* se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

3ª. La situación de las *fincas urbanas* se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

4ª. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una *base gráfica*, conforme a lo dispuesto en el artículo 398 b) de este Reglamento.

La *base gráfica catastral o urbanística*, si se utilizase, deberá acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares

se retendrá por el Registrador para su archivo en el legajo abierto a este efecto, sin perjuicio de su traslado o incorporación directa a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar el folio, tomo y número de finca a que corresponde.

También podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral independiente, a cuyo efecto se incorporará al *acta notarial* autorizada a requerimiento del titular registral, en la que describirá la finca en los términos previstos en las reglas anteriores.

También servirán a los efectos identificadores previstos en esta regla los *planos expedidos conforme a la normativa específica*, en particular en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de fincas edificadas cuya declaración de *obra nueva* se haya formalizado con las exigencias previstas en la legislación urbanística.

b) Cuando se trate de fincas resultantes de proyecto de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de

contenido similar previsto por la legislación urbanística.

c) Cuando se trate de fincas resultantes de procedimientos de *concentración parcelaria*».

d) Cuando el título se refiera a fincas correspondientes a Distritos Hipotecarios o a términos municipales en los que sean de aplicación las normas vigentes sobre coordinación planiométrica entre el Registro y el Catastro.

e) Cuando se trate de fincas que hayan sido objeto de tasación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos al amparo de la legislación del mercado hipotecario o de cobertura de las previsiones técnicas de las entidades aseguradoras o de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.

En todo caso, podrá aportarse la base gráfica o el plano levantado por técnico competente o el acta notarial de deslinde con citación de colindantes.

Una vez aportado al Registro la base gráfica o el plano relacionados, bastará con que el titular manifieste que la descripción no ha variado.» ■