

El Catastro constituye hoy un gigantesco banco de datos inmobiliario con múltiples aplicaciones públicas y privadas. Con una utilidad predominantemente fiscal, ofrece una perfecta descripción de los bienes, entre cuyos datos figura la referencia catastral, código alfanumérico que, como medida de lucha contra el fraude, ha devenido desde 1997 identificador general de los inmuebles. La utilidad general que tiene este registro exige que su contenido esté actualizado, para lo que la ley ha establecido un suministro de información inmobiliaria obligatorio para los particulares, y determinadas Administraciones e instituciones públicas. Dado el protagonismo de los notarios en el tráfico jurídico inmobiliario, este estudio se centrará en las relaciones entre éstos y la institución catastral, que no sólo van a suponer una mejora importante en la gestión del Catastro, sino también del propio contenido del documento notarial.

ANA MARÍA IBIZA GARCÍA-JUNCO
CUERPO SUPERIOR DE GESTIÓN CATASTRAL

**LA COLABORACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL NOTARIADO:
EXPERIENCIA Y AVANCES.**

- 1. Introducción.**
- 2. El Catastro.**
 - 2.1. Orígenes.**
 - 2.2. Finalidad fiscal y otros usos.**
- 3. La referencia catastral como identificador de los bienes inmuebles.**
 - 3.1. La constancia de la referencia catastral en la Ley 13/1996 y en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.**
- 4. La colaboración del Notariado con el Catastro.**
 - 4.1. Antecedentes.**
 - 4.2. Situación actual: la actualización del Catastro a través de la referencia catastral.**
- 5. La colaboración del Catastro con el Notariado. La constancia de la referencia catastral como identificador de fincas en los títulos públicos.**

6. Conclusiones.

1. Introducción.

En España, al igual que ha ocurrido en muchas economías occidentales, el patrimonio inmobiliario se ha convertido en una de las principales fuentes de riqueza. El incremento de los precios producido por el aumento de la demanda ha determinado que los capitales que en otros momentos se emplearon en la Bolsa se dirijan ahora al sector inmobiliario, provocando que los bienes inmuebles dejen de ser considerados bienes de consumo duradero para convertirse en bienes de inversión. Esta dinámica no perseguirá tanto la rentabilidad como la seguridad del capital invertido¹.

Las políticas de suelo, la regulación del mercado inmobiliario y las actuaciones de las Administraciones Públicas en materia de vivienda, han favorecido esta situación. También han contribuido la bajada de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de devolución de los créditos, facilitando el endeudamiento de las familias y posibilitando que gran parte de la población española dedique una parte importante de sus ingresos a adquirir viviendas, incentivada a su vez por el establecimiento de beneficios fiscales, subsidios en los préstamos hipotecarios, y subvenciones directas². El 80% de las primeras viviendas

1 La inminente puesta en circulación del euro en Europa en los últimos meses de 2001 contribuyó a incrementar las ventas de inmuebles, cuyos precios subieron muy por encima de los bienes de consumo, así como de los salarios. Tras los acontecimientos ocurridos en Estados Unidos el 11 de septiembre de 2001, como señala Rodríguez López, J (2001, pág.792) “los ahorradores han aumentado las compras de vivienda como valor refugio, reforzando una tendencia previa asociada con los retrocesos prolongados de los precios de las bolsas de valores y de la escasa o negativa rentabilidad del ahorro invertido en fondos de pensiones”.

2 Según Trilla, C.(2001, pág.105) “Las entidades financieras atraen a futuros clientes no sólo con las bajadas de los tipos, sino con la innovación y la sofisticación de los productos y con la mejora de las condiciones de los préstamos: préstamos hipotecarios vinculados a fondos de pensiones (*endowment mortgage loan*), préstamos hipotecarios utilizables parcialmente como crédito al consumo (*revolving mortgage*), cualquier tipo de préstamos a medida (*Taylor made mortgages*), hipotecas flexibles para adaptarse a flujos de ingresos menos predecibles en los hogares, préstamos nominados en euros para ser negociados sin límites de fronteras, etc”. Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2003 se constituyeron un total de 927.629 hipotecas inmobiliarias por un importe de 99.932.769 miles de euros. De éstas, 902.550 recayeron sobre fincas urbanas; 762.978 sobre viviendas, 27.117 sobre solares, y 112.455 sobre otros inmuebles urbanos. Sobre las fincas de naturaleza rústica, se constituyeron 25.079 hipotecas, correspondiendo 20.616 a cultivos de secano y 4.463 a los de regadío.

españolas son propiedad de sus moradores, ocupando nuestro país en Europa el primer puesto en vivienda secundaria, mientras que, al igual que ha ocurrido en el resto de los países europeos, el parque de alquiler ha experimentado un descenso notable, situándose en un escaso 14%³.

El patrimonio inmobiliario y su circulación constituyen hoy una auténtica fuente de riqueza. Por ello, todas las Administraciones Públicas Territoriales, en su constante búsqueda de fuentes de financiación para sostener los gastos públicos, tienen figuras tributarias que inciden, en mayor o menor medida, en la propiedad inmobiliaria. Atribuyendo un valor a los inmuebles, Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos gravan sistemáticamente esta manifestación de capacidad económica, fácil de cuantificar y difícil de ocultar. Pero si bien el valor de los inmuebles es especialmente relevante en cuanto constituye el objeto de gravamen de la fiscalidad inmobiliaria, paradójicamente, no existe un único valor fiscal atribuible a edificios y terrenos. En esta situación, muchas Administraciones utilizan los datos contenidos en el Catastro, registro administrativo donde están inventariados y valorados todos los inmuebles del país. El valor catastral, cuya característica esencial es que se fija tomando como referencia el valor de mercado, es un valor generalmente aceptado no sólo en el ámbito estatal y local, sino también en el autonómico, donde los ingresos por la propiedad y transmisión de inmuebles constituyen hoy las entradas principales de los impuestos cedidos. Como resultado, son muchas las voces que abogan porque el valor asignado por el Catastro sea el único valor administrativo atribuible a los bienes inmuebles⁴.

El valor catastral adquiere todo su protagonismo en el Impuesto Sobre bienes Inmuebles (IBI), permitiendo a los Ayuntamientos gestionar su principal ingreso de naturaleza tributaria⁵. Una correcta gestión del IBI y de todos los tributos que utilizan

³ En los años sesenta este parque constituía en España el 41% de las viviendas.

⁴ El establecimiento del principio de unicidad frente a la estanqueidad de las valoraciones inmobiliarias a efectos tributarios es un tema ampliamente debatido. En este sentido véase Ibiza García-Junco, A. "Valoración de Inmuebles en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas". *Revista Jurídica del Notariado* n.45, enero-marzo 2003.

⁵ Los últimos datos publicados por la Dirección General de Fondos Comunitarios y Financiación Territorial correspondientes al ejercicio 2001, ponen de manifiesto que la recaudación en concepto de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles en este ejercicio fue de 684.650 millones de pesetas, lo que supuso el 35,88% de los ingresos de naturaleza tributaria y el 15,63% del total de las entradas municipales, situado sólo por detrás de las transferencias corrientes del Estado por las que se

en mayor o menor medida los datos catastrales exige que el Catastro esté actualizado, ya que este inventario ha superado su utilidad fiscal inicial convirtiéndose en un gigantesco banco de datos, por delante incluso del Registro de la Propiedad. Y es que todos los inmuebles están en el Catastro, pero no todos están en el Registro de la Propiedad, donde la inscripción es voluntaria. Para que el contenido del inventario catastral refleje fielmente la realidad que existe fuera de él, además de la participación de los contribuyentes y de las distintas Administraciones Públicas, es necesaria la colaboración de todos los sujetos que intervienen en la actividad inmobiliaria. Entre éstos, se encuentran los Notarios, fedatarios públicos tradicionalmente ligados a las transacciones económicas, y figuras casi constantes en el tráfico jurídico inmobiliario⁶. A lo largo de este trabajo estudiaremos la participación de los notarios en la actualización del Catastro, así como lo que ha supuesto para ambas instituciones este nuevo entramado de relaciones.

2. El Catastro.

2.1. Orígenes.

Desde muy antiguo, en las distintas culturas, han existido inventarios de bienes inmuebles para la imposición de gravámenes sobre la tierra. Estos registros han descrito de manera más o menos precisa las características de las fincas, constituyendo sin duda alguna los antecedentes del Catastro.

Los orígenes de los primitivos Catastros rústicos, como inventarios de bienes inmuebles con una finalidad eminentemente fiscal, van paralelos a los de los primeros instrumentos topográficos necesarios para reflejarlos gráfica y geográficamente, de lo que tenemos referencia desde el antiguo Egipto. En Atenas existió un impuesto que recaía sobre las tierras del Ática para sufragar los gastos extraordinarios de la República y en Roma, a partir de las declaraciones de los propietarios, se elaboró un inventario estatal de todas las propiedades sometidas a tributación. Este registro ya incorporó algunos planos, aunque imperfectos y sin

recibieron 1.052.042 millones de pesetas.

⁶ El Tribunal Constitucional en sentencia de 26 de abril de 1990 señaló que el notario tiene, por su trascendente misión pública, un especial deber de colaboración, que excede del que es exigible a un simple ciudadano.

gran exactitud⁷.

El antecedente más lejano de nuestro Catastro actual lo encontramos en el registro implantado por D. José Patiño en Cataluña, en 1715, durante el reinado de Felipe V⁸. Este modelo sería implantado poco después en Castilla por Zenón de Somodevilla, Marqués de la Ensenada, ministro de Hacienda con Fernando VI. La elaboración del Catastro, desde entonces y hasta poco después de la Guerra Civil española, constituyó para todos los Gobiernos una cuestión política, en cuanto afectaba a la principal forma de riqueza del país, por entonces eminentemente agrícola⁹. La historia de la formación del Catastro refleja la lucha del Estado liberal por repartir la carga tributaria, frente a la oposición de los terratenientes para eludir la fiscalización de sus riquezas. El fraude era fácil, en cuanto la información que contenían los inventarios inmobiliarios provenía de las propias declaraciones de los particulares, las cuáles no eran siempre comprobadas por la Administración.

La representación gráfica de las fincas no se incorporará a estos registros públicos hasta la promulgación por el rey Alfonso XIII en 1906 de la “Ley del Catastro Parcelario de España”¹⁰. Lo más novedoso de este periodo será el empleo de la fotografía aérea, imitando los ensayos realizados en Alemania y Francia para

7 Describe García Badell (pág.15) “los propietarios no empleaban más que accidentalmente las cifras de medición de sus dominios, basándose generalmente para fijarlas en otros elementos, por ejemplo, número de obradas de las yuntas necesarias para las labores, cantidad de sembradura, etc.”

8 PRO RUIZ, J. (1992 pág.2) “El Catastro ya era una institución conocida en Europa aunque no se había implantado todavía con carácter general en ningún país. Consistía en un registro documental de las parcelas de tierra con fines básicamente fiscales. Podía revestir formas diversas, englobando datos fundamentales como la titularidad de las tierras, su extensión, calidad y cultivos: en los catastros más perfeccionados se recogía también un plano del predio”.

9 ALCÁZAR MOLINA, M (1999 pág.74) señala del s. XIX “se podría decir que existen tantos proyectos como Ministros de Hacienda y tantos ministros como años”

10 La ley fijó dos fases de ejecución para la formación del Catastro: primero se elaboraría el “AVANCE CATASTRAL” que constaría de dos partes, la planimétrica y la agronómica. La primera consistirá en el levantamiento de un plano de cada término municipal a escala 1:25.000, con distinción dentro de su perímetro de los polígonos topográficos determinados por las líneas permanentes del terreno y los accidentes más notables (tales como ríos, arroyos, canales, vías de comunicación, perímetro urbano de los pueblos, etc.). Por su parte, la agronómica comprenderá el reconocimiento y descripción literal de las parcelas catastrales, la identificación de las masas de cultivo y la determinación de los productos líquidos imponibles de las distintas clases de terreno”. Posteriormente, se pasaría a la conservación y rectificación del AVANCE para conseguir el CATASTRO TOPOGRÁFICO PARCELARIO, que incluiría el levantamiento topográfico de todas las lindes. Éste incluiría, entre otros datos, “la descripción literal y gráfica de los predios [...] Superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios[...].” (Artículo 2 de la Ley del Catastro Parcelario de 1906).

catastrar las zonas devastadas por la Primera Guerra Mundial. Mediante la fotogrametría se obtendrían planos topográficos precisos a partir de la información recogida en fotografías tomadas desde el aire. Navarra, dentro de sus competencias en materia fiscal, había levantado en 1930 su propio Catastro basándose en esta técnica¹¹.

Con la modernización e industrialización del país, el Catastro pierde interés político y no lo recupera hasta la década de los ochenta, con la llegada al poder del Partido Socialista. Este Gobierno pondría en marcha un proceso para revitalizar la institución, acentuando ahora el interés sobre la propiedad inmobiliaria urbana. En el marco de esta política se realizaron las primeras "revisiones catastrales" modernas, creando un Catastro totalmente nuevo que sustituirá al anterior sistema denominado "Implantación". Los nuevos Catastros se basarán en la representación cartográfica de las fincas, que en el caso de las de naturaleza urbana, se situarían en la red geodésica nacional a través de un código lógico, la referencia catastral.

En este contexto, se promulgó el 28 de diciembre de 1988 la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales, que definió el Catastro e introdujo el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. La consolidación de esta institución como registro inmobiliario exigía que su reglamentación adquiriera sustantividad propia, lo que llevó en diciembre de 2002 a la promulgación de dos leyes independientes, la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario y la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales, que introdujo importantes modificaciones en el IBI. Siguiendo el mandato legal, la normativa relativa al Catastro se ha refundido en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y la referente al IBI en el Real Decreto Legislativo 2/2004, también de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, quedando definitivamente separadas la regulación del Catastro de la del impuesto.

11 PRO RUIZ, J. (1992 pág.326). "Gracias al empleo de la fotografía aérea, el avance catastral quedaría prácticamente terminado a finales de los años cincuenta. Los terratenientes abandonaron entonces sus antiguas formas de resistencia contra el catastro, pues la fotografía aérea ofrecía un soporte cartográfico objetivo contra el que no cabía luchar."

2.2. Finalidad fiscal y otros usos.

El Catastro tiene su origen y fundamento en servir de apoyo a la tributación inmobiliaria. Esta es la tradición española, que coincide con los países europeos continentales y, en especial, con los de sistema jurídico-administrativo de origen napoleónico. En nuestro país, esta institución constituye un registro administrativo, donde los inmuebles están perfectamente descritos a través de sus características físicas, económicas y jurídicas¹². Su formación y mantenimiento son competencia exclusiva del Estado así como la difusión de la información que contiene, cuyos datos se presumen ciertos.

Hay quien ha manifestado extrañeza ante el protagonismo de la Administración del Estado en la gestión de una institución cuya finalidad primordial es la exacción de un tributo local. Pero hay que tener en cuenta que la información catastral tiene amplias repercusiones fiscales ya que este inventario inmobiliario, además de proporcionar la descripción de los bienes, les atribuye un valor, el cuál, fijado con referencia al mercado, se calcula con criterios objetivos y reglados. Este valor permite la exacción del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, pero también la de otras figuras tributarias. En la actualidad es utilizado como valor de referencia para liquidar los Impuestos Sobre Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones, hoy cedidos a las Comunidades Autónomas¹³ y el valor atribuido al suelo, permite a los Ayuntamientos la exacción del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. También es usado para la imputación de rendimientos inmobiliarios en impuestos estatales como el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto Sobre el Patrimonio. La necesidad de un valor catastral calculado con criterios homogéneos para todo el territorio nacional autoriza definitivamente la inserción de los Catastros y su gestión en el ámbito de la Hacienda General, materia reservada a la exclusiva

¹² El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario lo describe en su artículo 1 como "registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley".

¹³ De las quince Comunidades Autónomas de régimen común, ocho utilizan el valor catastral para calcular el valor real de los bienes de naturaleza urbana, actualizado por un coeficiente en función de la última revisión del municipio.

competencia estatal por el art. 149.1.14 de la Constitución¹⁴.

El Catastro constituye, sin lugar a dudas, el registro inmobiliario más amplio del país. Según los últimos datos publicados por la Dirección General del Catastro, en el año 2003 estaban inventariadas 41,7 millones de parcelas rústicas, que con un valor catastral de 25,3 miles de millones de euros y 8,1 millones de titulares ocupaban aproximadamente el 97% de la superficie total del territorio. Existían a su vez 28,7 millones de inmuebles urbanos que, valorados en 1.029 miles de millones de euros, correspondían a 18,5 millones de titulares catastrales, lo que supone 1,55 bienes por titular y un valor catastral medio de 35.791 euros por unidad urbana.

Sin su función fiscal, el Catastro no hubiera existido, pero, gracias a la misma, acumula actualmente una información con inmensas posibilidades. Si la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales, al definirlo, ya lo configuró como base de datos utilizable tanto por la Administración de Estado, como por la Autonómica y la Local, el Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario pone su contenido al servicio de los principios de generalidad, justicia tributaria, y asignación equitativa de los recursos públicos. Para conseguir estos propósitos, como base de datos de información territorial, será accesible para las Administraciones e Instituciones Públicas, pero también podrá ser consultado por empresas y ciudadanos en general. Cualquier persona puede dirigirse a las Gerencias Territoriales del Catastro para obtener datos de las fincas catastradas,

14 Así lo afirmó el Tribunal Constitucional en sentencia de 16 de diciembre de 1999, ante el recurso presentado por la Generalitat de Cataluña, y a lo que alude la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo 1/2004 *“Ahora bien, la utilización múltiple de la información catastral no desvirtúa la naturaleza tributaria de la institución, sino que la preserva al servir aquélla como elemento de referencia para la gestión de diversas figuras tributarias de los tres niveles territoriales de la Hacienda pública, y así lo ha reconocido expresamente el Tribunal Constitucional en su Sentencia 233/1999, de 16 de diciembre, en la que refleja que la organización del Catastro, justamente por tratarse de una institución común e indispensable para la gestión de alguno de los impuestos estatales más relevantes, es una competencia que ha de incardinarse, sin lugar a dudas, en la de Hacienda general del artículo 149.1.14ª de la Constitución Española, correspondiendo, por tanto, de manera exclusiva al Estado. Es en esta justificación donde se apoya la adscripción legal del Catastro al Ministerio de Hacienda y su atribución como competencia exclusiva del Estado y, por derivación de ello, la competencia de los tribunales económicos-administrativos del Estado para la revisión de los actos resultantes de los procedimientos catastrales”*.

los cuales les serán facilitados salvaguardando el derecho constitucional a la intimidad.

En nuestros días, la información catastral tiene múltiples aplicaciones en la vida diaria. Sus datos son útiles para solicitar prestaciones por desempleo, para inscribirse como trabajador agrario autónomo, o para la percepción de subvenciones y becas al estudio. Son utilizados como medio de prueba ante los tribunales y para tramitar expedientes de expropiación. En el ámbito jurídico-inmobiliario, son necesarios para la tramitación de expedientes de dominio y actas de notoriedad, e imprescindibles para la inmatriculación de fincas. Se requiere también información catastral para la inscripción de aprovechamientos de aguas pluviales o subterráneas y en el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos. Y también se utilizan los valores catastrales como referencia en la actualización de rentas de los arrendamientos urbanos.

La utilidad del Catastro de Rústica todavía es mayor. Si bien durante los primeros años de vigencia del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles la recaudación correspondiente a los predios de naturaleza rústica devino casi irrelevante a causa de las exenciones concedidas en muchas zonas del país como consecuencia de los daños producidos por la sequía o las lluvias torrenciales, la información catastral ha adquirido a partir de 1992 un protagonismo extraordinario en la gestión de la Política Agraria Comunitaria (más conocida como PAC). El Reglamento (CEE) nº 3508/92 del Consejo estableció para los primeros años de gestión de las ayudas comunitarias un sistema de información de parcelas basado en la referenciación catastral, realizando las Comunidades Autónomas, a través de la cartografía del Catastro, el control administrativo y la localización de las superficies declaradas. Ocho años después, el Reglamento (CE) nº1593/2000 del Consejo obligaba a crear en cada Estado miembro un sistema gráfico digital de identificación de parcelas agrícolas, que debería estar disponible desde el 1 de enero de 2005. Regulado por el Real Decreto 2128/2004, el sistema español de información geográfica de parcelas agrícolas (SIGPAC) ha sido elaborado a partir de la información catastral rústica disponible, y será la base identificativa de cualquier tipo de ayuda

relacionada con la superficie.

En la actualidad, el Catastro proporciona una descripción de los bienes comprensiva de la localización, superficie, uso o destino, clase de cultivo o aprovechamiento, calidad de las construcciones, representación gráfica, valor catastral y titular catastral¹⁵. Y, además, les asigna un identificador unívoco, la referencia catastral, que es un código alfanumérico que permite situar inequívocamente los bienes en la cartografía oficial del Catastro. Su estructura varía según la naturaleza de los bienes. En el caso de los bienes de naturaleza urbana, permite además situar la finca sobre un plano definido según normas aceptadas internacionalmente, el modelo de coordenadas UTM *-Universal Transverse Mercator-*, que representan el territorio basándose en un sistema universal cartesiano.

Ejemplo 1: Referencia catastral de bienes de naturaleza urbana asignada según la Instrucción 10.01.95 de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria¹⁶:

45270 15 TG3442F 0012 RK

(1) (2)

(3) (4)

(1) Primer bloque de 7 caracteres: Identifica la manzana en la que se encuentra la parcela (5 dígitos) e identifica dicha parcela mediante un número secuencial dentro de la manzana (2 dígitos).

(2) Segundo bloque de 7 caracteres: Identifica la hoja cartográfica en que se ubica el centroide de la manzana.

(3) 4 dígitos que representan el número secuencial del bien inmueble (o número de cargo) dentro de la parcela urbana.

¹⁵ El artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario establece en su artículo 3 que "La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral".

¹⁶ La asignación de referencia catastral a los bienes de características especiales está pendiente de desarrollo reglamentario.

(4) 2 dígitos de control.

Ejemplo 2: Referencia catastral de bienes de naturaleza rústica asignada según la Instrucción 12.01.96 de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

<u>41</u>	<u>011</u>	<u>000</u>	<u>00</u>	<u>021</u>	<u>00008</u>	<u>SR</u>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

(1) 2 dígitos que representan el código de la Delegación Provincial del Ministerio de Hacienda.

(2) 3 dígitos que representan el código del municipio donde está situada la finca.

(3) 3 dígitos que representan el código de entidad menor, en su caso, en que está situada la finca.

(4) 2 dígitos que representan el código de Zona de Concentración Parcelaria, en su caso, en que está situada la finca.

(5) 3 dígitos que representan el Código del Polígono al que pertenece la parcela.

(6) 5 dígitos que identifican la parcela.

(7) 2 dígitos de control.

Una vez asignado este código lógico, las fincas quedan perfectamente delimitadas en las bases gráficas y alfanuméricas del Catastro, lo que les proporciona una validez general. Con su utilización como identificador de los inmuebles en el tráfico jurídico inmobiliario, esta secuencia se ha convertido para la finca en lo que el Documento Nacional de Identidad es para la persona física¹⁷.

3. La referencia catastral como identificador de los bienes inmuebles.

¹⁷ LLombart Bosh, MJ (1998, pág.164) "La utilización por todos los afectados de un "NIF" para cada finca (su referencia catastral) no será con el tiempo inalcanzable. La sencillez del método establecido así lo corroborará y será parte de su éxito". Posteriormente a la publicación de la Ley 13/1996, Colomer Sancho, E (1997,pág.22) afirmaba "Para el legislador, la RC viene a constituir como el DNI de las fincas."

Si bien todas las Administraciones Públicas tradicionalmente se han preocupado de gravar la capacidad económica puesta de manifiesto con la tenencia o transmisión de los bienes inmuebles, la inexistencia de un identificador común, la opacidad en la que se realizan muchas transacciones y la falta de colaboración por parte de los distintos sujetos que participan en el tráfico jurídico inmobiliario, han dificultado en gran medida la imposición de gravámenes inmobiliarios. En este contexto, ante la necesidad de combatir el impago de impuestos en general, en octubre de 1993 se crea por acuerdo del Consejo de Ministros una Unidad Especial para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Prevención y Corrección del fraude. Esta Unidad emitió su Informe el 5 de agosto de 1994, dando un impulso definitivo a la utilización de la referencia catastral.

Tras definir el "fraude inmobiliario" como el destinado a evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición y transmisión de los bienes inmuebles, el Informe remarcaba el hecho de que los inmuebles constituyen un típico refugio del dinero negro, con la consiguiente desestabilización de los mercados y encarecimiento del precio de las viviendas. Por ello, el primero de los aspectos a combatir era el de su generalización, la cuál alimentaba una mentalidad que se expandía a otros órdenes de la relación entre la Administración y los ciudadanos¹⁸. El segundo elemento a tener en cuenta era su carácter estructural que, invadiendo las relaciones económicas, puede arrastrar incluso a los contribuyentes de buena fe¹⁹.

Afirmaba el estudio que, paradójicamente, este sector económico era uno de

18 . En alusión a la reunión celebrada por la Unidad con los Fedatarios Públicos se afirma "El mundo inmobiliario vive inmerso en el fraude. El fraude inmobiliario es un elemento estructural de las relaciones económicas que genera un desacompañamiento permanente y de difícil corrección entre la realidad oficial y la real."

19 "De hecho, en ocasiones, puede llegar a ser muy dificultoso operar en el mercado si no se acepta participar en este fraude a través de la realización de pagos o cobros en "dinero negro", atrapando de forma muy cualificada a sectores económicos enteros cuya actividad requiere la realización de frecuentes e importantes inversiones en el sector inmobiliario. Estas prácticas fuerzan la generación de fraudes sucesivos o el uso de instrumentos de ocultación (facturas falsas, etc.)".[...] "El carácter estructural es posible gracias a determinados factores socioeconómicos, como es el acceso a la propiedad inmobiliaria de amplias capas de la población, a veces con un gran sacrificio personal. La defensa de este patrimonio familiar frente al amplio conjunto de exacciones que recaen sobre el mismo, se configura como un factor exculpatario de este tipo de fraude."

los que tenían mayor intervención administrativa, y, en este sentido, citaba al Centro de Gestión Catastral²⁰, las Notarías y los Registros de la Propiedad. Pero a pesar del importante flujo de huellas dejadas por el proceso inmobiliario en todos los organismos e instituciones mencionados, el Informe consideró que los graves defectos de coordinación administrativa y los métodos de control seguidos, ignorando, en la mayoría de los casos, la captación racional y sistemática de la información, impedían una acción eficaz en la lucha contra el fraude.

Concluía el Informe afirmando que una de las causas de la opacidad de las transacciones económicas era la identificación de los bienes inmuebles, al no utilizar un sistema generalizado de identificación. Y la propia Unidad consideró lo absurdo de esta situación, “aunque exista un sistema previsto al respecto, que no es otro que la referencia catastral”. Es decir, que no era necesario crear un complejo entramado de códigos para identificar los bienes, porque dicho identificador, asignado por el Ministerio de Hacienda, ya existía con validez general y además, era conocido por los particulares a través de los recibos del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles.

3.2. La constancia de la Referencia Catastral en La Ley 13/1996 y en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Los principios establecidos en materia inmobiliaria en el Informe Sobre el Fraude en España de 1994 tuvieron su plasmación normativa en la Ley 13/1996 de Medidas fiscales, administrativas y del orden social de 30 de diciembre, ley de Acompañamiento de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1997, estableciendo las bases definitivas para la colaboración entre el Catastro, y las Administraciones, los Notarios y los Registradores de la Propiedad.

La Ley 13/1996 estableció un paquete de medidas que, de acuerdo con su Exposición de Motivos, iban destinadas a la consecución de los objetivos de la

²⁰ El Real Decreto 1725/1993 transforma el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, convertida en Dirección General del Catastro por el Real Decreto 1884/1996.

política económica del Gobierno y al cumplimiento de los criterios de convergencia previstos en el artículo 109.J del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea. Entre otros fines, intentaría establecer un sistema de identificación común de los inmuebles, permitiendo a las distintas Administraciones contrastar sus datos para facilitar la comprobación, investigación e inspección de las alteraciones con trascendencia tributaria. Se buscaba con ello favorecer el cumplimiento de las obligaciones fiscales, evitando en lo posible el fraude inmobiliario.

Así, el texto legal estableció, a partir del 1 de enero de 1997, la obligación de reflejar la referencia catastral, en cuantos documentos públicos o privados contuvieran actos y negocios de trascendencia real que afectasen a bienes inmuebles, así como en las inscripciones y anotaciones que debieran practicarse en el Registro de la Propiedad. En el ámbito de la Ley quedaban comprendidos los documentos notariales que contuvieran hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, quedando exceptuados aquellos en los que constara la cancelación de derechos reales de garantía²¹. Aunque en el espíritu del texto legal estaba la aplicación por igual a todo tipo de inmuebles, ya fueran rústicos o urbanos, su ámbito quedó reducido a los segundos, ya que la Disposición Transitoria Octava de la Ley 13/1996 pospuso la obligación para los bienes inmuebles de naturaleza rústica hasta el 1 de enero de 1998. Aplazada de forma indefinida por la Ley 66/1997 de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, no fue establecida hasta la publicación de la Ley 53/2002, que estableció la constancia de la referencia catastral para los bienes inmuebles rústicos a partir de 1 de enero de 2003.

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario consagra definitivamente el uso de la referencia catastral como identificador de los inmuebles, con una regulación mucho más exhaustiva que su antecesora la Ley 13/1996. Ello implica su aceptación como tal no sólo para los bienes de naturaleza urbana, sino también

²¹ Esta obligación del artículo 50.Uno de la Ley 13/1996 figura actualmente en el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004.

para los bienes de naturaleza rústica situados en municipios renovados²² y para los de características especiales²³. Este cartocódigo deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en todos los documentos donde consten hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento, y proyectos técnicos. No deja de sorprender la inclusión de los proyectos técnicos en la nueva formulación legal, en cuanto la Ley 13/1996 condicionaba la obligación de hacer constar la referencia catastral al hecho de que en los documentos se pusieran de manifiesto alteraciones físicas, económicas o jurídicas del bien. Sin embargo el proyecto técnico sólo propone la alteración, que no siempre se realiza, por lo que la obligación de hacer constar la referencia existirá aunque ésta no se llegue a materializar²⁴. La ley establece también la constancia obligatoria de este código alfanumérico en cualesquiera documentos “relativos a los bienes inmuebles”. Con ello se abre una puerta a la inclusión de la referencia catastral en numerosos documentos tanto de carácter público como privado, lo que abarcaría desde una autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, o de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana hasta un contrato o recibo de suministro de gas, agua, o electricidad. Por último, como cláusula de cierre, se exige su constancia en el Registro de la Propiedad, consolidándose como identificador general de los inmuebles, y dejando su finalidad fiscal en un discreto

22 Así lo establece la Disposición transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004 remitiéndose a la Disposición adicional única para definir los municipios renovados. Según esta última “se considerará ya renovado el Catastro de los bienes inmuebles rústicos de los municipios en los que la rectificación de las características catastrales se realizó sobre ortofotomapa y que disponían de cartografía digitalizada a la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, cuya relación fue publicada en el “Boletín Oficial del Estado” mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, de 9 de mayo de 2002”.

23 La Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario estableció una nueva clasificación de los bienes inmuebles a efectos catastrales, encuadrando éstos en bienes urbanos, rústicos y de características especiales. Estos últimos, definidos en el artículo 2.7 de la Ley constituyen un conjunto complejo de uso especializado integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora. La Disposición Adicional Segunda de la Ley 48/2002 ya se había pronunciado sobre la aplicación a éstos bienes de los artículos de la ley 13/1996 relativos a la constancia de la referencia catastral.

24 Entre las definiciones que contiene el Diccionario de la Real Academia de la palabra “proyecto” figura “conjunto de escritos, cálculos y dibujos que se hacen para dar idea de cómo ha de ser y lo que ha de constar una obra de arquitectura o de ingeniería. Pero también “planta y disposición que se forma para la realización de un tratado o para la ejecución de una cosa de importancia”. A la vista de ello, la mención legal de los proyectos técnicos podría incluir no sólo aquellos documentos que describen la nueva construcción, reforma o rehabilitación de un edificio, sino también aquéllos que plantean la segregación, división o reparcelación de una finca. Pero también podría entenderse como proyecto técnico la propuesta de una instalación de calefacción, electricidad o refrigeración.

segundo plano. Los bienes deben quedar perfectamente identificados, haya o no alteración con trascendencia tributaria, lo que se consigue a través de la referencia catastral²⁵.

Los sujetos obligados a aportar este código son los otorgantes o requirentes del documento notarial, pero quedarán relevados de esta obligación si lo obtuviera el notario a través de una certificación catastral electrónica²⁶. El propio texto legal conmina a ello a los fedatarios, estableciendo el artículo 47.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004 que deberán solicitar a las partes que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral, *“salvo que la puedan obtener por procedimientos telemáticos”*, lo que va a suponer en la práctica el traslado de la obligación de acreditar la referencia catastral al que autoriza el documento. La Resolución de 28 de abril de 2003 de la Dirección General del Catastro ha regulado los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos y la obtención de certificados, otorgando plena validez a los certificados catastrales telemáticos, estableciendo que producirán *“idénticos efectos a los certificados expedidos por los órganos de la Dirección General del Catastro con la firma manuscrita”*²⁷. En su apartado Sexto, la Resolución regula las condiciones de consulta y certificación catastral para notarías y registros de la propiedad en calidad de titulares de interés legítimo, el cuál les va a permitir acceder a la información que contiene el Catastro e incluso expedir certificaciones descriptivas y gráficas, aún conteniendo datos protegidos²⁸.

25 El problema que se plantea es quién controla el incumplimiento de esta medida, ya difícil de por sí en los propios contratos de arrendamiento no formulados en los modelos oficiales o en los muchos documentos privados que se formulan en derecho español sin pasar por alguna Administración, sin que ello afecte a su validez. ¿Se trasladará a los Colegios Profesionales la vigilancia de los proyectos que se presenten para el visado? ¿Pero que ocurrirá con los profesionales que no estén sujetos a normas de colegiación o con las empresas suministradoras?

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

27 La Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 45, había instado a las distintas Administraciones a incorporar técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas. Posteriormente, el Real Decreto 263/1996 de 6 de febrero, en su capítulo V, añadido por el Real Decreto 209/2003 de 21 de febrero, reguló los certificados telemáticos y las transmisiones de datos, estableciendo en el artículo 13.1 que los certificados administrativos podrán ser sustituidos por certificados telemáticos.

28 Serrano, F (2003, pág.12) define el certificado descriptivo y gráfico que se puede obtener

En todo caso, la ley no se limita al certificado catastral como documento acreditativo de la referencia, sino que ofrece a los particulares un abanico de posibilidades que facilita ampliamente la consignación de este código identificador. El artículo 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece que también podrá documentarse a través de la información contenida en otra escritura pública o información registral y con el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con la condición que sea el justificante del último pago. La ley también prevé su acreditación a través de certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro, lo que en la práctica permitiría utilizar a estos efectos muchas de las notificaciones expedidas por las Gerencias Territoriales, como es el caso de las comunicaciones de alta, baja, o alteración. Pero sin duda alguna, lo más novedoso en la acreditación de la referencia catastral es la validez que otorga la normativa vigente a los certificados catastrales electrónicos, que podrán ser obtenidos por las distintas Administraciones, notarios o registradores de la propiedad autorizados, e incluso por los particulares. Estos últimos, podrán emitir a través de la Oficina Virtual certificados telemáticos de los bienes sobre los que recaiga su derecho, siempre que estén incorporados al Catastro por su condición de propietarios, usufructuarios, superficiarios o titulares de una concesión administrativa²⁹. Para garantizar la integridad y autenticidad de estos documentos incorporarán un código electrónico que servirá para su comprobación³⁰.

de forma telemática como “el documento que mejor describe un bien inmueble, ya que en él constan todos los datos físicos, económicos y jurídicos, así como los gráficos y geográficos (localización por coordenadas)”. Por su parte, el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 1/2004 califica como datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo, y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados. El artículo 53 del mismo texto legal autoriza el acceso a estos datos sin consentimiento del afectado cuando se esté en posesión de un interés legítimo y directo. En el caso de los notarios la ley considera que existirá este interés cuando se recabe información para la identificación de las fincas.

29 El apartado Cuarto de la Resolución de 28 de abril de 2003 de la Dirección General del Catastro para acceder a este servicio exige a los titulares catastrales que dispongan de número de identificación fiscal (NIF) y de certificado de usuario X.509.v3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda o por otra autoridad admitida por la Dirección General del Catastro. El apartado Séptimo de la Resolución establece así mismo que los titulares catastrales podrán en todo momento conocer las consultas y certificados sobre los bienes de su titularidad que se hayan realizado y obtenido por terceros.

30 Se cumple de esta forma el artículo 96.5 la Ley 58/2003 General Tributaria que condicionó la validez de los documentos administrativos emitidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, a que pudiera garantizarse su autenticidad.

Emitidos los certificados éstos podrán ser desactivados por sus solicitantes, momento a partir

Identificada la finca, y transcrita la referencia catastral al título notarial, el documento que la acredite se deberá incorporar a la matriz para su traslado a las copias. Si el notario considerase que la referencia catastral aportada por el interesado, pese a corresponderse con la identidad de la finca, pudiera no coincidir con la del inmueble afectado, lo comunicará al Catastro, para que la Gerencia Territorial correspondiente le remita certificación o documento informativo al respecto en un plazo máximo de cinco días hábiles siguientes al de la solicitud³¹. No obstante, si los otorgantes alegaran urgencia, el notario podrá autorizar el documento haciendo constar que no tiene certeza sobre la correspondencia con el inmueble de la referencia catastral aportada³². Autorizado el documento, aunque el Catastro remitiera posteriormente la información precisa, el notario no hará constar la referencia sin consentimiento de los otorgantes. En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación en los títulos de la referencia catastral de las fincas de origen, que podrá completarse, si fuera necesario, junto con el plano o proyecto de las modificaciones realizadas³³

Las consecuencias de la falta de constancia de la referencia catastral son las que ponen verdaderamente de relieve la finalidad fiscal que tuvo inicialmente el establecimiento de esta medida³⁴. De acuerdo con su formulación legal, la falta de

del cuál no podrán ser comprobados por terceros a través del código electrónico de verificación.

31 El artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004 considera que existe correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca 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. E incluso cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento, siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. La ley incide especialmente en las posibles alteraciones de nomenclátor y numeración de calles, ya que el propio crecimiento de los municipios conlleva cambios que no siempre acceden al Catastro con la celeridad deseada. Esta discrepancia no debe ser motivo para dudar de la identidad de la finca, siempre que quede debidamente acreditada mediante documento expedido por el Ayuntamiento competente en la materia.

32 Artículo 49.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004.

33 Una vez formalizada la alteración, el Catastro tramitará la modificación física correspondiente, procediendo entonces a asignar referencia catastral. Y es que no hay que olvidar que el Catastro recoge la realidad física de las fincas, pero también la jurídica, a la que no debe anticiparse. A título de ejemplo, no se puede pretender que las Gerencias tramiten la ejecución de un plan parcial sin que se hayan formalizado los títulos de adjudicación de las parcelas resultantes, por lo que en dichos títulos sólo se podrá hacer constar la referencia de las fincas de origen.

34 Sena Fernández, F(2002, p.850) hacía especial hincapié en la ubicación de los artículos 50 y siguientes que contenía el capítulo IV de la Ley 13/1996 sobre la constancia de la referencia catastral bajo el título "Otras normas tributarias".

aportación de este identificador se hará constar en el propio documento notarial, pero no impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia ni a la del hecho, acto o negocio que contenga. Los fedatarios únicamente deberán advertir a los interesados de forma expresa y escrita del incumplimiento de la obligación de hacer constar la referencia catastral, así como de la subsistencia de la obligación de declarar ante el Catastro la alteración inmobiliaria contenida en el documento autorizado³⁵. Es decir, que la falta del identificador fiscal de los inmuebles en ningún caso supondría la paralización del tráfico jurídico inmobiliario, el cuál seguiría su curso sin más trámite que el apercibimiento notarial. A la vista de los medios electrónicos habilitados por la Dirección General del Catastro para la emisión de las certificaciones desde la propia notaría es de suponer que serán escasos los títulos en que no se haga constar la referencia catastral.

4. La colaboración del Notariado con el Catastro.

Los notarios constituyen desde el siglo XIX en España un cuerpo oficial de profesionales imprescindibles para dotar de fehaciencia al tráfico jurídico inmobiliario y garantizar que la documentación que llegue al Registro de la Propiedad esté rodeada de las máximas garantías de legalidad. La Ley de 1862 que regula la institución notarial, define al notario en su artículo primero como “el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales”. Este profesional del derecho asesora y adecua la voluntad de los comparecientes al ordenamiento jurídico, dando fe de su identidad y capacidad, y de que el consentimiento, en su caso, ha sido libremente prestado, así como de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. Su función consiste en plasmar lo manifestado por las partes en un documento público al que la ley da carácter fehaciente, aportando exactitud, autenticidad y fuerza probatoria a los hechos y actos jurídicos que narra, contribuyendo a dar seguridad al tráfico jurídico. Su constante presencia en la formalización de muchas de las transacciones

³⁵El artículo 13.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro de los bienes inmuebles y de sus variaciones, excepto que éstas accedan al mismo a través del procedimiento de comunicación o solicitud previstos en la ley.

inmobiliarias que se realizan en nuestro país justifica que, desde muy antiguo, se hayan intentado institucionalizar distintos cauces de colaboración entre este colectivo y las diversas Administraciones Públicas.

4.1. Antecedentes.

La legislación catastral de principios del siglo XX ya hacía referencia a estos funcionarios públicos. La Ley del Catastro de 1906, en su artículo 38, establecía que toda documentación pública relativa a una finca como reclamaciones, inscripciones, y ventas estatales, no podría ser tramitada por ningún juez, notario, tribunales, oficina administrativa ni registrador de la propiedad sin que el solicitante acompañare al título de propiedad el plano correspondiente, si estaba formado el Catastro, o una hoja del registro del Catastro debidamente autorizada en el periodo de Avance. Con ello se pretendía establecer una auténtica coordinación entre el Catastro y los sujetos intervinientes en el tráfico jurídico inmobiliario, atribuyendo al primero como registro de bienes inmuebles una validez jurídica que estaba siendo demandada por la sociedad. No obstante, este precepto no tuvo el éxito deseado, ya que en muchos casos hubiera supuesto una auténtica paralización del tráfico jurídico. La Ley de 3 de abril de 1925 del “Catastro parcelario jurídico de España”, vigente durante la dictadura de Primo de Rivera³⁶, intentó también con posterioridad el establecimiento de unos canales de colaboración, aunque con escaso éxito.

Simultáneamente a la entrada en vigor del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se diseñan nuevas formas de colaboración entre el Catastro y el Notariado. La finalidad pretendida en este caso fue la de simplificar trámites administrativos al ciudadano, buscando el control de las transmisiones o alteraciones de los bienes que pudieran suponer cambios en el sujeto pasivo del impuesto. La Ley 31/1990 de 27 diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 1991, añadió un párrafo al artículo 77.2 de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales que

³⁶ PRO RUIZ, J. (1992, pág.296)” El nuevo modelo trató de reducir el catastro a sus aspectos cartográfico y jurídico, olvidando en cambio toda referencia a su aspecto económico (la valoración de las propiedades) y sus consecuencias fiscales”. Y añade posteriormente (pág.325) ”Esa exactitud que se pretendía dar al Catastro era una protección contra el éxito del mismo: su levantamiento quedaba convertido en una tarea tan lenta y costosa que ponía a los propietarios fuera del alcance del tributo por muchos años”.

regulaba la obligación de declarar ante el Catastro las alteraciones de carácter físico, jurídico y económico de los bienes inmuebles sujetos al IBI. La nueva norma estableció la exención de la obligación de declarar si las circunstancias o alteraciones constaren en documentos otorgados por notarios o inscritos en registros públicos. Con ello se perseguía institucionalizar una fuente de información alternativa al ciudadano, liberándole parcialmente de sus obligaciones administrativas siempre que la transmisión fuera pública, intentando que la información accediera al Catastro por otros cauces³⁷.

Tras la publicación de esta norma, y para coordinar el suministro de información de los notarios al Catastro, se inició la suscripción de Convenios de Colaboración, a través de la Secretaría de Estado de Hacienda, entre el entonces Centro de Gestión Catastral, la Federación Española de Municipios y Provincias y los Colegios Notariales de toda España. Entre los acuerdos adoptados, los colegios notariales se comprometían a comunicar las transmisiones de dominio y otras modificaciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana con relevancia en el Catastro que tuvieran lugar en las escrituras públicas autorizadas por los notarios de su circunscripción, quedando los bienes de naturaleza rústica fuera del ámbito de los Convenios. Con la información aportada se actualizarían los datos catastrales, permitiendo la actuación de oficio de las oficinas administrativas, que podrían incluso requerir al interesado la documentación que resultara pertinente a partir de los datos facilitados por los notarios³⁸. En todos los Convenios se hacía referencia a la conveniencia del intercambio de información para ambas instituciones³⁹. Aunque tuvieron un seguimiento desigual a nivel nacional, con ellos

37El texto del artículo 77.2 pár.2º establecía "Sin perjuicio de la facultad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de requerir al interesado la documentación en cada caso resulte pertinente, las declaraciones y comunicaciones a que se refiere este número se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en documentos públicos, quedando exento el sujeto pasivo de las obligaciones de declaración y comunicación antes mencionadas".

38 PIQUERAS GRANELL, R.(1995, pág.82) "El conocimiento por el Catastro de las modificaciones de titularidad por la vía notarial no sólo permite su mantenimiento inmediato, sino que es un instrumento de suma importancia para conocer el grado de actualización catastral en relación a la realidad inmobiliaria indicándonos cuando una finca está correctamente catastrada, sin catastrar o con alta o segregación pendiente".

39 El Convenio de Colaboración firmado con el Colegio Notarial de Sevilla el 6 de marzo de 1995, (págs.1 y 2), considera que la información suministrada al Catastro sobre transmisiones de dominio de bienes inmuebles permitirá *"una actualización permanente de los datos catastrales y una mayor seguridad jurídica del tráfico jurídico inmobiliario con la incorporación de los datos catastrales a*

se inició una relación permanente entre los notarios y el Catastro, lo que supuso todo un éxito.

Sin embargo, el establecimiento desde el 1 de enero de 1991 de la exención legal para los particulares de la obligación de declarar cualquier tipo de alteración no puede considerarse acertada. Ésta operaba por el simple hecho de que las alteraciones constaren en documento público, pero no siempre estaba establecido el cauce para asegurar que la información llegara al Catastro. Si bien los Convenios empezaron a suscribirse a partir de esa fecha, el primero, con el Colegio Notarial de Madrid, se firma en 1992, pero el último, firmado con el Colegio Notarial de Albacete, data de 1996, y ni siquiera en todas las provincias llegó a firmarse Convenio entre el Catastro y el Colegio Notarial respectivo. En 1994 existían convenios para 11 provincias españolas y siguieron suscribiéndose hasta 1996, fecha en la que 34 provincias disponían de Convenio, lo que representa un 65% del total nacional.

Tabla 1. Convenios firmados entre la Secretaría de Estado de Hacienda, (Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o Dirección General del Catastro), la Federación Española de Municipios y Provincias, y los Colegios Notariales.

Fuente: elaboración propia.

COLEGIO	ÁMBITO TERRITORIAL	FECHA
Madrid	Madrid	12 noviembre 1992
Madrid	Guadalajara y Toledo	8 febrero 1994
Baleares	Islas Baleares	13 octubre 1994

la escritura pública [...] de otro lado la colaboración entre ambas instituciones ha de permitir una mayor facilidad y economía para los ciudadanos en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias”.

Albacete	Albacete, Ciudad Real y Cuenca	19 diciembre 1994
Sevilla	Cádiz, Córdoba, Huelva, Sevilla y Ceuta	6 marzo 1995
Granada	Málaga, Granada, Jaén, Almería y Melilla	28 marzo 1995
Valencia	Castellón, Valencia y Alicante	8 mayo 1995
Valencia	Castellón, Valencia y Alicante	8 mayo 1995
Valladolid	Valladolid, Palencia, León	19 octubre 1995
Las Palmas	Islas Canarias	9 noviembre 1995
Madrid	Ávila y Segovia	20 febrero 1996
Burgos	Burgos, Cantabria, La Rioja, Soria	26 marzo 1996
Albacete	Murcia	22 abril 1996

La exención de la obligación de declarar del art.77.2 de la Ley 39/1988 RHL planteaba, en muchos casos, situaciones de difícil solución. Si las transmisiones constaban en documentos otorgados por notarios o estaban inscritas en registros públicos, desaparecía la obligación del titular de declarar ante el Catastro, sin que además quedara definido qué debía entenderse por registro público. En tanto no se suscribiera Convenio con el Colegio respectivo, ni se contaba con la información necesaria para proceder de oficio a la actualización de la base de datos catastral, ni se podía realizar una inspección eficaz⁴⁰. Además, la Ley 31/1990, al no limitarse al

40 PIQUERAS GRANELL opus cit.p.79 "se produce en 1994 una fuerte disminución de la presentación de los modelos 901 en las Gerencias, especialmente significativo en Madrid-Capital, debido a que el ciudadano ha ido asumiendo que al efectuar su gestión ante el Notario quedaba, a su vez, automáticamente recogida la correspondiente transmisión en el Catastro." (El Impreso 901 es el modelo aprobado por Orden Ministerial para declarar los cambios de titular catastral ante el Catastro). MONCHÓN LÓPEZ, L (1999 pág.116), afirma "Los efectos sobre la inspección catastral llegaron a ser calificados como demoledores, ya que el campo de actuación de ésta queda sensiblemente reducido y acotado a los supuestos en que subsista aún la obligación imperativa de declarar por parte de los sujetos pasivos. Obviamente la posibilidad de imponer sanciones quedaba limitada a los

Registro de la Propiedad, parecía querer abrir la puerta a otros registros con información inmobiliaria, tales como un registro municipal de solares, o un registro autonómico de transmisiones patrimoniales. El éxito de este precepto radicaba sin duda en los Convenios de colaboración que se suscribieran, y en una eficaz colaboración por parte de las Administraciones Públicas implicadas, las cuáles estaban llamadas a suplir la información que antes facilitaban los ciudadanos. El marco ya lo había diseñado el Real Decreto 1390/90 sobre Colaboración de las Administraciones Públicas en materia de gestión e inspección catastral⁴¹.

El problema se agudizaba aún más para los bienes de naturaleza rústica, para los que no se suscribieron Convenios. Sin embargo la exención legal de la obligación de declarar alcanzaba a sus titulares al igual que a los de los bienes urbanos, siempre que cumplieran los requisitos de publicidad exigidos por la Ley 31/1990, la cuál no los había excluido de su ámbito expresamente. En este contexto, la información que accedía al Catastro sobre las fincas rústicas era aquella que, o bien era comunicada por otras Administraciones en el marco del Real Decreto 1390/1990 o bien por los propios interesados, que aún sin estar obligados a ello, tenían interés en tener su recibo del IBI actualizado. Se da el caso que en algunos sectores de la población, fundamentalmente rurales, se considera que tener el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles con los datos correctos afianza en cierto modo la propiedad de la tierra, y más aún en los casos en que no existe un título público que la respalde⁴². Es notorio el incremento de declaraciones relativas a

supuestos no amparados por la norma, es decir, cuando la alteración con conste en escritura notarial o en registro público”

41 El Decreto estableció la obligación de remitir al Catastro por parte Ayuntamientos y Diputaciones licencias de primera ocupación o documentos similares relativos a obras terminadas, modificaciones de planeamiento, declaraciones formuladas del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y modificaciones postales de los inmuebles. También cambios de datos del titular o errores de hecho que fueran conocidas con ocasión de la gestión tributaria o recaudatoria del IBI. Las Comunidades Autónomas quedaban por su parte obligadas a comunicar información sobre las transmisiones de dominio y declaraciones de obra nueva y división horizontal que fueran conocidas en el ámbito de su gestión impositiva.

42Escribe BAUZÁ CARDONA, G (1989 pág.43): ” Los catastros tienen en España una auténtica tradición; hasta el punto de que la consabida e instintiva prevención que los ciudadanos suelen mostrar ante la Administración, se convierte, en el caso del Catastro, (en singular, que es como se suele utilizar popularmente) en genuina aceptación. Esta aceptación del público se advierte de modo especial, por ejemplo, en cuanto a las fincas rústicas, y se debe a una razón muy simple: poder tener un acceso directo y sencillo a planos y fotografías y ver en ellos los propios inmuebles, se interpreta como una constatación de los derechos dominicales con más sencillez que la consulta de una escritura o una inscripción en el Registro de la Propiedad”.

bienes inmuebles de naturaleza rústica que se ha producido desde la entrada de España en la Unión Europea motivado por la utilización de los datos catastrales para la gestión de las ayudas derivadas de la Política Agraria Comunitaria. El propietario es el primer interesado en tener actualizados sus datos fiscales en cuanto que una discrepancia puede provocar la pérdida de la subvención, lo que ha generado una comunicación fluida entre el contribuyente y las oficinas catastrales.

En este contexto, y creemos que con buen criterio, la Ley 42/1994 de 30 de diciembre de Medidas fiscales, administrativas y del orden social vino a paliar el vacío legal que había supuesto la nueva redacción del artículo 77 de la Ley 39/1988 LRHL, restableciendo la obligación de declarar las alteraciones inmobiliarias que tuvieran trascendencia en el IBI. No obstante, los pilares de la colaboración estaban fijados, en cuanto continuaron suscribiéndose Convenios y los firmados se mantuvieron en vigor.

4.2. Situación actual. La actualización del Catastro a través de la referencia catastral.

Con la publicación de la Ley 13/1996 que estableció la constancia obligatoria de la referencia catastral en gran parte de los documentos notariales se institucionaliza una relación permanente entre el notariado y el Catastro, definitivamente consolidada con la publicación del Real Decreto Legislativo 1/2004. En cuanto una gran parte de los títulos autorizados por notarios contienen información inmobiliaria, la necesidad de esta relación es incuestionable, ya que permitirá a la Administración conocer las alteraciones de los bienes inmuebles sin quedar supeditada a la iniciativa privada.

La colaboración del Notariado con el Catastro se articula a partir de dos obligaciones impuestas por la ley a los fedatarios:

- 1) En primer lugar, deben hacer constar en los títulos públicos una descripción de los bienes inmuebles que permita al Catastro identificarlos de forma inmediata, lo que se consigue a través de la referencia catastral.

2) Posteriormente, y dentro de los 20 primeros días de cada mes, quedan obligados a remitir a las Gerencias catastrales información relativa a los documentos que hubieran autorizado en el mes anterior, siempre que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en dicho registro inmobiliario⁴³.

Esta información inmobiliaria será objeto de distinto tratamiento en función de su contenido. Si se encuentra recogida en documentos referidos exclusivamente a la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del inmueble, y la escritura pública se formalizó en el plazo de dos meses desde que se produjo el hecho, acto o negocio de que se trate, el traslado de esta información a las Gerencias catastrales se considerará “comunicación”, que es uno de los procedimientos establecidos por la ley para la incorporación de los bienes y de sus alteraciones al Catastro⁴⁴. Con los datos facilitados, la Administración modificará directamente los titulares de los bienes inmuebles que figuren en el Catastro, sustituyéndolos por los propietarios reflejados en el documento notarial. Mediante la referencia catastral, que actuará como nexo para enlazar la finca que figure en el título con la que esté dada de alta en el Catastro, los nuevos propietarios de los bienes inmuebles accederán la base de datos catastral mediante procedimientos telemáticos, haciendo concordar de forma ágil y exacta la descripción del titular del bien con la nueva realidad jurídica reflejada en el título autorizado.

Se abre así una vía permanente para que las transmisiones de dominio se

43 Véase el artículo 36 del Real Decreto Legislativo 1/2004. La Ley 13/1996 ya reguló este trasvase de información, aunque la redacción original del artículo 55 preveía una periodicidad trimestral. La Ley 50/1998, en su artículo 19.2, modificó este precepto, estableciendo una frecuencia mensual que se ha mantenido en la regulación actual.

44 El artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 establece que la incorporación al Catastro podrá realizarse a través de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias, inspección catastral y valoración. El artículo 14 califica como comunicaciones además de los trasvases de información notariales los que realicen registradores de la propiedad, Ayuntamientos, Administraciones actuantes y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Las comunicaciones notariales están definidas en la letra a) de este artículo, estableciendo además de las condiciones citadas “que los interesados hayan aportado la referencia catastral”. Hay que tener en cuenta que aquí la ley no ha utilizado el término “requerentes u otorgantes” del documento notarial, tal como hace en la primera parte del artículo 40.b), sino que utiliza “interesados” en un sentido más amplio, al igual que hace en la segunda parte de este artículo para referirse a todos los que participen en un negocio jurídico no formalizado ante notario. Por ello parece que no sería un obstáculo para considerarlo dentro del procedimiento de comunicación que fuera el notario el que obtuviera directamente la referencia catastral. No obstante, habría sido más acertado que la ley estableciese como requisito simplemente “que se hubiere hecho constar la referencia catastral” sin aludir a un sujeto concreto, obviando estos problemas de interpretación.

comuniquen al Catastro de forma continuada, que permitirá actualizar su contenido al mes siguiente de la autorización del documento. De esta forma, la declaración por parte de los particulares deviene innecesaria, al igual que el procedimiento inspector, impopular y excesivamente lento. Por ello, en los supuestos en que se produzca la comunicación al Catastro por parte del notario, los propietarios quedarán eximidos de la obligación de declarar, que subsiste sin embargo para el resto de los adquirentes de derechos reales que deban ser objeto de inscripción en el Catastro, como el usufructuario y el superficiario y también para los titulares de concesiones administrativas⁴⁵. La exención de la obligación de declarar sólo afectará a las alteraciones que son objeto de comunicación, procedimiento que sólo se produce “*strictu sensu*” para las transmisiones del dominio⁴⁶.

Las comunicaciones, al igual que las declaraciones, servirán para la

45 Siguiendo con la interrumpida política de simplificación de trámites para el Administrado que había iniciado la Ley 31/1990, la Ley 50/1998 de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social de 31 de diciembre, de forma mucho más depurada que su antecesora, añadió un nuevo párrafo al artículo 54 de la Ley 13/1996 para suprimir a partir del 1 de enero de 1999 la obligación de presentar la declaración por transmisiones de dominio de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (901), en determinados supuestos frente a la obligación general de declarar las alteraciones en los inmuebles que contenía el artículo 77.2 de la Ley 39/1988 RHL. En la nueva redacción se establecía que si se hubiere hecho constar la referencia catastral en escritura pública o se solicitare su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de 2 meses desde el acto o negocio de que se tratase, el interesado quedaba eximido de la obligación de declarar la correspondiente alteración catastral, siempre que supusiera exclusivamente la transmisión del dominio de bienes inmuebles. La actual redacción del artículo 13.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, que deroga dicho artículo 54 de la Ley 13/1996, puede considerarse mucho más acertada, ya que sólo libera al particular de la obligación de declarar “*en los supuestos de comunicación o solicitud*”. Es decir, que con la formulación anterior, bastaba que se hubiera hecho constar la referencia catastral en la escritura pública o se hubiera solicitado su inscripción en el Registro de la Propiedad en 2 meses para que no existiese obligación de declarar por parte del interesado, pese a que el notario o registrador no comunicase la alteración. Con la nueva redacción, la obligación parece subsistir de no producirse la comunicación, intentando asegurar en definitiva que la información acceda al Catastro.

46 La Ley 2/2004 de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005 ha modificado el artículo 9 del Real Decreto legislativo 1/2004 y con él el concepto de titular catastral. En la formulación anterior, si bien el artículo 9 consideraba titulares catastrales a los titulares de una concesión administrativa, de un derecho real de usufructo, superficie o propiedad sobre un bien inmueble, establecía a su vez una prelación, de manera que la constancia en el Catastro de cualquiera de ellos en este orden excluiría a los restantes. Existía por tanto un único titular catastral obligatorio, aunque el artículo 9.2 facultaba al propietario sobre cuyo inmueble pudiera existir una concesión administrativa, un derecho de superficie o usufructo, a darse de alta como titular catastral de forma opcional, coexistiendo ambos en la inscripción del bien. La reforma legal atribuye a todos los sujetos citados la condición de titulares catastrales, haciendo desaparecer la prelación anterior, que sólo se mantiene en el artículo 61 del Real Decreto 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales para determinar el sujeto pasivo del IBI. La modificación legal anterior alterará probablemente el contenido de la información a suministrar en el procedimiento de comunicación.

inscripción de los inmuebles en el Catastro, y por ello, se presumen ciertas, sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación oportuna⁴⁷.

El resto de la información que accede al Catastro recibe otro tratamiento, y se encuadra dentro de un proceso genérico de colaboración. El objetivo consiste en suministrar a la Administración información sobre las alteraciones inmobiliarias conocidas por los notarios en el ejercicio de sus funciones. En cuanto a la incorporación de las fincas y de sus alteraciones a este registro administrativo es obligatoria, se trata de facilitarle una herramienta más para conocer la realidad que existe fuera de él.

Estos datos, a diferencia de lo que ocurría con los relativos a las transmisiones de dominio, no serán volcados directamente en la base de datos catastral, pero sí permitirán comprobar si dichas circunstancias han sido declaradas o no por sus obligados. Hechos reflejados en los documentos notariales como la constitución, transmisión o extinción de determinados derechos reales, segregaciones, agregaciones, división de fincas, obras nuevas, divisiones horizontales y cambios de uso de bienes inmuebles, exigen a su vez la alteración del Catastro para hacer concordar su contenido con la realidad. Sin embargo, al contrario de lo que ocurre en las transmisiones de dominio de bienes que ya figuran en este registro, la información que de éstas características se desprenda del documento notarial difícilmente podría ser utilizada por el Catastro, ya que necesita de una documentación técnica complementaria. Así ocurre en el caso de las alteraciones físicas, ya que el Catastro no sólo tendrá que actualizar datos alfanuméricos como superficies, uso o destino, y antigüedad, sino también los gráficos o representación en plano. Por esta razón, pese a que los notarios transmitan a la Administración la existencia de estas alteraciones, se mantiene por la ley la obligación de declarar para el interesado, que deberá acompañar junto con el impreso correspondiente la documentación necesaria, tal como planos,

⁴⁷ Esta previsión se contiene en el artículo 16.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, en consonancia con el artículo 108.4 de la Ley General Tributaria.

certificado final de obra, memoria de calidades u otros⁴⁸. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario del Real Decreto Legislativo 1/2004, debemos entender vigente la Orden de 23 de junio de 1999 sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registros de la Propiedad⁴⁹.

5. La colaboración del Catastro con el Notariado. La constancia de la referencia catastral como identificador de fincas en los títulos públicos.

El sistema establecido por la ley para la identificación de fincas en los títulos públicos y el posterior trasvase de información al Catastro, no sólo ha supuesto para los notarios la asunción de obligaciones, ya que incrementa los medios de que disponen para ejercitar su labor. Y es que para conseguir un óptimo cumplimiento de las exigencias legales, la normativa les va a permitir el acceso directo a la información catastral, facilitándoles en gran manera la identificación de los bienes inmuebles.

La Orden Ministerial de 23 de junio de 1999 que reguló el suministro de datos a la Administración catastral por Notarios y Registradores de la Propiedad, estableció que las Gerencias Regionales del Catastro remitirían anualmente a los Colegios Notariales una copia de los padrones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana. Los padrones, regulados por el artículo 77.5 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, son listados que contienen información anual sobre los

48 Maestre Avilés, L (2003, pág.53)), haciendo alusión al formato establecido por la Orden de 23 de junio de 1999 sobre suministro de información al Catastro por Notarios y registradores, califica ésta en función de si "suple declaración" o "no suple declaración".

49 A tenor de esta norma de carácter reglamentario los notarios deberán remitir dentro de los veinte primeros días de cada mes:

- la identidad de los titulares o adquirentes de los bienes inmuebles o derechos
- número de identificación fiscal y domicilio.
- datos de localización del inmueble y referencia catastral que se haya hecho constar en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación de la misma.
- tipo de alteración realizada en el inmueble
- fecha de otorgamiento del documento
- en su caso, nombre, apellidos y razón social del transmitente y número de identificación fiscal.

bienes inmuebles contenidos en el Catastro, y sujetos al IBI, tal como el titular catastral, la situación del inmueble, el valor o la referencia catastral. La Orden también estableció la entrega de la cartografía urbana de la que se dispusiera en soporte magnético, de forma que las fincas que fueran objeto del tráfico jurídico inmobiliario podrían ser identificadas desde la misma notaría a partir de los soportes digitales remitidos por el Catastro⁵⁰.

La Resolución de 28 de abril de 2003 de la Dirección General del Catastro, dando un paso más, ha posibilitado como ya hemos visto a lo largo de este trabajo, el acceso directo de este colectivo a la Base de Datos catastral, pudiendo visualizar de forma inmediata la cartografía digitalizada de cualquier clase de bienes (ya sean urbanos, rústicos o de características especiales) y contrastarla con los datos de carácter personal de que disponen para identificar la finca. De esta forma no quedan supeditados a la entrega periódica de una documentación que, dado el carácter dinámico del Catastro, se quedaría obsoleta en un breve periodo de tiempo.

Pero si bien el acceso al contenido del Catastro aporta a los notarios nuevas posibilidades para realizar la descripción de las fincas, la introducción de la referencia catastral en los títulos públicos tiene muchas más connotaciones. Y es que la utilización de este cartocódigo como identificador de los inmuebles en los documentos notariales supone el establecimiento de un vínculo que enlaza la información contenida en el título con la que figura en el Catastro. No podemos obviar que en este registro las fincas figuran con unos determinados datos de titularidad, superficie, uso, valor, y lo que es más importante, tienen una situación concreta en un plano parcelario, que expresa la ubicación de la finca en el espacio por medio de la referencia catastral. Si el título público identifica la finca a través de este código lógico, podemos entender que no solamente dará fe de la constitución, transmisión o extinción de un derecho, sino que además lo hará de las

⁵⁰ La obligación afectaba solamente a la documentación relativa a los bienes de naturaleza urbana en cuanto eran sobre los que operaba en ese momento la obligación de hacer constar la referencia catastral.

circunstancias físicas de la finca sobre la que recae, puesto que, aun cuando el título no incorporase el plano de la finca, estará haciendo una llamada al contenido del Catastro a través de la referencia catastral.

De esta forma, la descripción de la finca ya no va a quedar supeditada sin más a la declaración de los otorgantes del documento, que si bien actúan bajo la cautela de la pena por falsedad en documento público, es fácil que no conozcan con exactitud la dimensión exacta de la finca. La información catastral va a permitir que en los títulos conste una descripción real de las fincas respaldada por la precisión de la fotografía aérea y por la presunción de exactitud de los actos administrativos. Y además, como hemos visto, el notario podrá, desde su propia notaría, acceder al contenido del Catastro a través de la Oficina Virtual ya sea para expedir certificaciones, comprobar las aportadas por los interesados, o realizar simples consultas a la base de datos catastral, pudiendo identificar con toda precisión los inmuebles que constituyan el objeto de los títulos que va a autorizar. De esta forma, lo que surge como medida para controlar el fraude se va a convertir en un instrumento clave en el tráfico inmobiliario, aportando a los documentos notariales una certeza que estaba siendo demandada por la sociedad.

6. Conclusiones.

El patrimonio inmobiliario constituye en nuestros días una manifestación de capacidad económica fiscalizada por todas las Administraciones Públicas Territoriales. Todas estas entidades tienen figuras tributarias que graban los bienes inmuebles, dependiendo, en muchos casos, de los datos del Catastro. El contenido de este registro administrativo de inscripción obligatoria es un instrumento esencial en la política tributaria española, lo que exige inexorablemente la actualización de su contenido.

En 1997, como medida de lucha contra el fraude, se establece la constancia obligatoria de la referencia catastral en los títulos públicos y otros documentos con contenido inmobiliario. El sistema implantado perseguirá identificar de forma

inequívoca los bienes inmuebles que sean objeto del tráfico jurídico, para, entre otras finalidades, actualizar el Catastro. Conseguido este propósito a través de la referencia catastral, los notarios, al igual que otras instituciones y Administraciones públicas, quedan obligados por la ley a trasladar a la institución catastral la información de que dispongan, lo que permitirá a esta última:

1) Modificar directamente su base de datos a partir de los datos suministrados.

2) Conocer las alteraciones producidas en las fincas, iniciando las labores de comprobación o inspección necesarias para modificar la descripción de los inmuebles.

Pero si la utilización de la referencia catastral como identificador general de los bienes inmuebles tiene una finalidad primordialmente fiscal, también ha supuesto una mejora en los documentos con información inmobiliaria. La consignación de este código en los documentos notariales supone hacer una llamada al contenido del Catastro, que se incorpora en definitiva a la descripción contenida en el título, aportando al mismo una exactitud y fehaciencia extraordinarias.

La remisión que se hace al contenido del Catastro desde múltiples ámbitos públicos y privados de nuestra sociedad lo consolida definitivamente como registro territorial de la riqueza. Para que este inventario refleje fielmente la realidad que representa, su mantenimiento y gestión debe constituir una prioridad en las políticas públicas. Sólo así podrá llegar a ser un instrumento al servicio de todos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

.- ALCALÁ, A. R; AROZAMENA, A; CABRIA, A; CHECA, M. T; CHUVIECO, E; FERNÁNDEZ, R; GARCÍA, R; GUTIÉRREZ, J; OTERO, I; REBATO, M. J; RODRÍGUEZ SOLANO, R: *Diccionario de Cartografía*. Ediciones de las Ciencias Sociales S.A. 1995, págs.194-195, 249.

.- ALCÁZAR MOLINA, M: *El Catastro en España*. Centro de Ingeniería Económica. Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 1999.

.- ARRANZ DE ANDRÉS, C: "La referencia catastral y sus implicaciones jurídicas". *Revista Crónica Tributaria*, nº 82-83, 1997, págs.11-34.

.- BAUZÁ CARDONA, G "Gerencias Territoriales. Los órganos de la Administración encargados de la elaboración, mantenimiento y revisión de los catastros. Qué son y cómo funcionan las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria" *Revista Catastro*, nº 1, julio 1989, págs.43-47.

.- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M: "La coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva notarial y registral". *Revista Catastro* nº 32, mayo 1998, págs.23-34.

.- CANET RIVAS, I.: "La Modernización del Catastro" en CANET RIVAS, I. y SEGURA I MAS, A.: *El Catastro en España, de 1906 a la época actual (vol II)* Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1988, págs.197 a 212.

.- COLOMER SANCHO, E.: "LA REFERENCIA CATASTRAL. Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (BOE 31 diciembre). ASPECTOS REGISTRALES". *Revista Lunes cuatro treinta* nº 204, 1997, págs. 16-28.

.- FERRER RODRÍGUEZ, A; CRUZ VILLALÓN, J."La Historia del Catastro de Rústica en España" En SEGURA I MAS, A, *El Catastro en España 1714-1906 (vol.I)*. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid, 1988, págs 31-59.

.- GARCÍA BADELL, G: "*El Catastro de la riqueza rústica en España*" Ministerio de Agricultura. Madrid.

.- GONZÁLEZ MENESES ROBLES, M: "La referencia catastral en los documentos inscribibles". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* nº 641,1997, págs. 1365-1377.

.- IBIZA GARCÍA-JUNCO, A "Valoración de Inmuebles en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas" *Revista Jurídica del Notariado* nº 45, 2003, págs. 179-201.

.- LLOMBART BOSCH, M. J: "El Catastro y la Colaboración municipal" en CANET RIVAS, I. y SEGURA I MAS, A.: *El Catastro en España, de 1906 a la época actual (vol II)* Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1988, págs177-185.

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

.- MAESTRE AVILÉS, L: "Actualización del Catastro de la Gerencia Regional de Madrid, sobre la información remitida por Notarios y Registradores" *Revista Catastro* nº 48, julio 2003, págs. 49-68.

.- MIRANDA HITTA, J: "La Ley del Catastro Inmobiliario (Parte I)". *Revista Catastro* nº 48, julio 2003, págs.7-30.

.- MINISTERIO DE HACIENDA. SECRETARÍA DE ESTADO DE PRESUPUESTOS Y GASTOS. DIRECCIÓN GRAL. DE FONDOS COMUNITARIOS Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL: *Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales. Ejercicio 2001*. Secretaría Gral Técnica, Centro de Publicaciones y documentación del Ministerio de Hacienda, Madrid, 2004.

.- MONCHÓN LÓPEZ, L: *El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al concepto de valor catastral*. Ed. Comares, Granada 1999.

.- PIQUERAS GRANELL, R.: "Convenio de Colaboración entre la Dirección General del CGCCT y el Colegio de Notarios: la experiencia de Madrid." *Revista Catastro* nº 25 y 26, julio/octubre, 1995, págs. 78 a 94.

.- PRO RUIZ, J :*Estado, Geometría y Propiedad. Los orígenes del catastro en España (1715-1941)*. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1992

.- REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, R.: "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." *Revista Catastro* nº 31, 1997, págs.7-20.

.- REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, R: "La reforma del reglamento Hipotecario y el Catastro". *Revista Catastro* nº 35, abril 1999, págs.7-21.

.- RODRIGUEZ LÓPEZ, J: "El mercado inmobiliario en España en 2001" *CIUDAD Y TERRITORIO, Estudios Territoriales, XXXIII (130)*, 2001, págs.781-798.

.- SENA FERNÁNDEZ, F: "La coordinación entre el Registro y el Catastro". *Boletín del Colegio de Registradores* nº.82, 2002, págs. 849-856.

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

.- TATJER MIR, M. "La Contribución Territorial Urbana (1714- 1906)". En _SEGURA I MAS, A. (1988) *El Catastro en España 1714-1906 (vol.I)*. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1988, págs 135-173.

.- TRILLA, C “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. Colección estudios Sociales, núm. 9. Fundación La Caixa, 2001, Barcelona.

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