

# EL CATASTRO ESPAÑOL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ana María Ibiza García-Junco

Cuerpo Superior de Gestión Catastral. anaibiza@ono.com

**RESUMEN:** El catastro y el Registro de la Propiedad españoles, siendo ambos inventarios inmobiliarios, han funcionado durante años de forma totalmente independiente y con finalidades distintas. Tras varios intentos fallidos de coordinación, a partir del 1 de enero de 1997, con la publicación de la Ley 13/1996, y con un objetivo fiscal, será cuando empiecen a entablarse relaciones permanentes entre ambos. Desde este momento, la referencia asignada por el Catastro se convertirá en el identificador por excelencia de los bienes inmuebles, deviniendo obligatoria su constancia en los documentos del tráfico jurídico inmobiliario y en el Registro de la Propiedad. Lo que se concibe inicialmente como medida de lucha contra el fraude va suponer la entrada de los datos del catastro en el Registro de la Propiedad, y la creación de un amplio entramado de relaciones entre estas dos instituciones.

**Palabras clave:** Catastro, Registro de la Propiedad

## 1. INTRODUCCIÓN

El catastro español constituye en la actualidad un gigantesco banco de datos inmobiliarios donde están inventariados todos los bienes inmuebles del país. Esta institución, como en muchos países europeos, nació con el objeto de servir de apoyo a la tributación inmobiliaria. En sus inicios, se configuró como un instrumento de fiscalización de los terrenos agrarios, los cuáles constituyeron durante mucho tiempo la principal riqueza del país. A partir de la segunda mitad del s.XX, la actividad catastral se centrará en el gravamen de la propiedad urbana, en cuanto índice de capacidad económica, fácil de cuantificar, y difícil de ocultar.

En la actualidad, la función fiscal, del catastro no ha perdido su importancia, y sigue siendo la principal razón de su existencia. Definido como registro administrativo por el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI), su formación, mantenimiento y la difusión de la información que contiene son competencia exclusiva del Ministerio de Hacienda. La razón estriba en la propia naturaleza tributaria de la institución como elemento de referencia para la gestión de los tributos correspondientes a los tres niveles territoriales de la Hacienda Pública. Y es que muchos de los datos con los que describe los inmuebles, a los que clasifica en urbanos, rústicos y de características especiales, son de utilidad para la exacción de los impuestos inmobiliarios, deviniendo imprescindibles en algunos casos. Es el caso del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI), tributo local de carácter real que constituye el principal ingreso de naturaleza tributaria de los Ayuntamientos.

Uno de los datos más utilizados a efectos fiscales es el valor que el catastro atribuye a los inmuebles, llamado valor catastral. Dicho valor, es utilizado como valor de referencia en los Impuestos Sobre Transmisiones Patrimoniales y Sucesiones y Donaciones, hoy cedidos a las Comunidades Autónomas y también es utilizado en el tributo estatal por excelencia, el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas. El valor atribuido al suelo es necesario para la gestión de otro tributo local, el Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que aun teniendo carácter potestativo, es exigido en la mayoría de los municipios españoles para gravar el aumento de valor puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión o gravamen de dichos terrenos. Y es que el valor catastral tiene una validez general, al ser obtenido mediante criterios objetivos y reglados, y calculado con referencia al mercado. Son muchos los que abogan por su utilización obligatoria como único valor administrativo atri-

buible a los bienes inmuebles, tema ampliamente debatido y sobre el que por el momento no ha habido consenso<sup>i</sup>.

La función fiscal del catastro ya no es la única que tiene atribuida, constituyendo en nuestros días una base de datos multifuncional al servicio de los ciudadanos y las Administraciones Públicas. Esta aspiración de reconocimiento universal motivó que en el año 2002, tras estar contenida su reglamentación durante años en la ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales, se desgajaran los preceptos que regulaban su funcionamiento de la legislación impositiva local, aprobándose un texto independiente, la Ley 48/2002 de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario. Esta ley fue posteriormente refundida en el TRLCI actualmente vigente y al que ya hemos hecho alusión. De esta forma, el catastro quedó claramente definido como institución con identidad propia, independiente de cualquier finalidad fiscal a la que pudiera servir.

Este inventario, atendiendo a su regulación legal, proporciona una completa descripción de las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles. Entre las primeras, se encuentra su localización, superficie, uso o destino. En el caso de los bienes de naturaleza rústica también informa de la clase de cultivo o aprovechamiento, y respecto a las construcciones, refleja también su calidad, y antigüedad, elementos que se tienen en cuenta en la valoración. La información jurídica que contiene comprende los datos del titular (nombre, número de identificación fiscal y domicilio, así como el derecho que ostenta sobre la finca). Y, por último, realiza su representación gráfica, asignando a cada bien un identificador unívoco, la referencia catastral, código alfanumérico que permite situar inequívocamente los bienes en la cartografía oficial del Catastro. La estructura de esta referencia varía en el caso de que el bien sea urbano, rústico o de características especiales; compuesta por 20 números y letras, los 14 primeros identifican la parcela, los 4 siguientes los distintos bienes inmuebles en ella contenidos y los 2 últimos son dos dígitos de control. 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. La asignación de referencia catastral está regulada por la Circular 04.07/2006 de la Dirección General del Catastro.

La ley pone la información catastral, como base de datos de información territorial, al servicio de los principios de generalidad, justicia tributaria, y asignación equitativa de los recursos públicos. Para conseguir estos propósitos, los datos catastrales serán accesibles para las Administraciones e Instituciones Públicas, pero también podrán ser consultados por empresas y particulares. Cualquier persona puede dirigirse a las Gerencias Territoriales del Catastro para obtener datos de las fincas catastradas, los cuales les serán facilitados salvaguardando el derecho constitucional a la intimidad<sup>ii</sup>.

En la actualidad la información catastral ha adquirido un protagonismo decisivo en la identificación de los bienes inmuebles, y, particularmente, en la acreditación de los derechos sobre los mismos. Y es que los datos del Catastro, en cuanto registro administrativo, se presumen ciertos. Por ello la referencia catastral y las certificaciones del Catastro se han incorporado como documentos necesarios en muchos procedimientos públicos y privados, aportando una descripción fidedigna y exacta de los bienes. Esa situación ha llevado al Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Catastro, a arbitrar diversos cauces de acceso a esta información, utilizando las más modernas tecnologías; entre ellas el acceso por Internet a través de la que se ha venido en denominar “Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro”<sup>iii</sup>.

## 2. RELACIÓN ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

### 2.1. Antecedentes

El Registro de la Propiedad y el catastro en España, han coexistido durante años de forma separada, y con finalidades distintas, a pesar de tener ambas un mismo objeto, como es el ofrecer información sobre la propiedad inmobiliaria.

La actual institución española del Registro de la Propiedad arranca en 1861 con la publicación de la Ley Hipotecaria (en adelante LH). Nacido para dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, el Registro, dando publicidad a su contenido, da a conocer a los posibles interesados los titulares de derechos sobre los bienes inscritos. No obstante, en contraposición con otros sistemas registrales europeos, la inscripción en España es puramente voluntaria y declarativa de derechos. El Registro de la Propiedad se limita a recoger la realidad jurídica inmobiliaria que se produce fuera de él: pero los derechos nacen, se transforman, se transmiten y se extinguen fuera del Registro, sin quedar su eficacia supeditada a la inscripción. No obstante, el titular registral, por el mero hecho de tener su derecho inscrito, adquiere una protección extraordinaria, ya que, a tenor del artículo 38 LH, la inscripción en este inventario inmobiliario implica una presunción de exactitud según la cuál se presume que los derechos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Esta presunción es *iuris tantum*, es decir, que deberá ser enervada por el que alegue lo contrario. Si además la adquisición del bien inscrito ha sido realizada por tercero de buena fe y a título oneroso a quien en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, la presunción deviene *iuris et de iure*, es decir, que dicho adquirente mantendrá su derecho, aunque se anule o resuelva el del otorgante por causas que no consten en el mismo Registro (artículo 34 LH). En consecuencia, a pesar de que en España la inscripción registral no sea obligatoria, la protección que éste ofrece a aquél que confía en su contenido ha determinado que, por razones de seguridad jurídica, dicha inscripción haya devenido una práctica normal en el tráfico jurídico inmobiliario. La utilización de fuentes de financiación ajenas en la compraventa de inmuebles ha generalizado aún más esta práctica, en cuanto los créditos suelen estar garantizados con hipotecas, cuya inscripción, a tenor del artículo 1875 del Código Civil (en adelante CC), sí es obligatoria.

Sin embargo, esta institución, está más lejos de reflejar la realidad jurídica inmobiliaria que el catastro, ya que todas las fincas deben estar catastradas, pero no todas están inscritas, dado el carácter voluntario de la inscripción. Además, nuestro sistema registral ha tenido durante años una grave carencia, y es que no ofrecía información gráfica de los bienes inmuebles que constituirían su objeto. Se limitaba a hacer una descripción literal de los mismos, sin intentar dar fe de las circunstancias físicas del derecho. La inquietud por garantizar la seguridad jurídica ha llevado al Registro de la Propiedad a buscar elementos de aproximación al inventario inmobiliario más próximo a la realidad física de las fincas, y que es, en definitiva, el catastro.

La norma que definitivamente ha conseguido acercar estos dos inventarios inmobiliarios ha sido 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, en adelante, Ley 13/1996). Esta norma estableció las bases del sistema actual, atribuyendo a la referencia catastral la consideración de identificador común de los inmuebles. A partir del 1 de enero de 1997, y como medida de lucha contra el fraude, fue obligatoria su constancia en todos los documentos públicos o privados que 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.

La ley 48/2002 de 23 diciembre del Catastro Inmobiliario, publicada como hemos visto para desvincular la regulación de esta institución de la normativa de Haciendas Locales, mantuvo la vigencia de la sección 4<sup>a</sup> (relativa a la referencia catastral) incluida en el Capítulo IV del Título I de la Ley 13/1996. No obstante, su disposición final segunda autorizaba a refundir en un sólo texto legal las disposiciones reguladoras del Catastro Inmobiliario, aludiendo expresamente a los preceptos de esta naturaleza recogidos en la Ley 13/1996. El Gobierno, en el uso de esta habilitación, aprobó el 5 de marzo de 2004 el TRLCI, derogando, entre otros artículos, los apartados del artículo 53 de la Ley 13/1996 que podían considerarse de carácter fiscal y pasaban a estar incluidos en el nuevo texto, y manteniendo sin embargo la vigencia de los de carácter hipotecario.

## **2.2. Acceso de los datos catastrales al Registro de la Propiedad**

El TRLCI y los apartados aún vigentes del artículo 53 de la Ley 13/1996 establecieron un entramado de nexos entre el catastro y el Registro que darán lugar a situaciones distintas según la actuación que estemos instando del Registro de la Propiedad y la finalidad perseguida. Lo que se produce, en definitiva, es la entrada de los datos catastrales en el Registro de la Propiedad, ya sea a través de la referencia o de un certificado catastral. Este acceso puede producirse de dos formas, a través de un título o documento inscribible o como operación específica.

### **2.2.1 Acceso a través de título público o documento presentado para la inscripción**

El TRLCI, siguiendo a su antecesora la ley 13/1996, obliga en su artículo 38 a consignar la referencia catastral en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas. También en todos los documentos públicos o privados donde consten hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, así como en los contratos de arrendamiento y de cesión de uso de los inmuebles, proyectos técnicos y contratos de suministro de energía eléctrica, añadiendo como cláusula de cierre y en *cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente*. El artículo 39 del mismo texto legal establece por su parte los documentos en los que no será preciso hacer constar la referencia catastral, que son aquellos en los que conste la cancelación de derechos reales de garantía, los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público, los procedimientos recaudatorios de aplazamiento o fraccionamiento de pago y los de comprobación, investigación y liquidación cuando ya sea conocida por la Administración tributaria.

El artículo 38 antes citado hace referencia, posteriormente, a la constancia obligatoria de la referencia catastral en el Registro de la Propiedad “en los supuestos legalmente previstos”, sin establecer tampoco un *numerus clausus* que limite su acceso. No obstante, el artículo 39 también establece la innecesariedad de hacer constar la referencia catastral en las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en un procedimiento de apremio. Establecida la constancia obligatoria de la referencia catastral en la mayoría de los documentos relativos al tráfico jurídico inmobiliario, su entrada en el Registro de la Propiedad se producirá, en la mayoría de los casos, a través del título que se presente para la inscripción. Éste documento deberá reflejar el cartocódigo del inmueble identificado en el mismo, el cuál deberá coincidir con la finca inscrita en cuyo folio se va practicar el asiento respectivo. Pero esta operación no es automática, ya que, además de la calificación del documento que debe hacer el Registrador, la inscripción estará supeditada a que exista correspondencia entre su identidad y la de la finca registral, o lo que es lo mismo, que la finca catastral representada con ese código en el Catastro

coincida con la que esté inscrita en el Registro. En realidad, la ley lo que trata de impedir es que se incorpore a la descripción de la finca registral una referencia que no le corresponda, en aras a mantener la exactitud de su contenido en relación con la realidad física y jurídica que refleja. En este mismo sentido el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 prohíbe expresamente hacer constar en el folio abierto de una finca inmatriculada la referencia catastral que ya estuviera atribuida a otra finca inscrita. Acreditada la correspondencia entre la referencia y la identidad de la finca, el registrador hará constar la referencia catastral del inmueble en el asiento respectivo, donde pasará a formar parte de la descripción de la finca.

Sorprende, no obstante, que a pesar de la exhaustiva regulación legal existente para la introducción obligatoria de la referencia catastral en los documentos del tráfico inmobiliario y, en el Registro de la Propiedad, las consecuencias de su incumplimiento sean casi inapreciables, lo que pone de manifiesto la finalidad fiscal que inspiró inicialmente esta medida. La falta de aportación de la referencia del Catastro, salvo en los supuestos concretos que veremos posteriormente, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, y simplemente se hará constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito. El incumplimiento del deber de aportar la referencia catastral, de acuerdo con el artículo 70.b del TRLCI se tipifica como infracción tributaria simple, quedando obligados los Registradores, a tenor del artículo 36.3 del mismo texto legal, a comunicar la identidad de los infractores.

Además de la constancia de la referencia catastral, la normativa hipotecaria establece algunos supuestos en los que el contenido del catastro se va a incorporar directamente al Registro de la Propiedad, a través de un certificado que acompañará al título inscribible. Este certificado, en la mayoría de los casos, va a ser descriptivo y gráfico, lo que aportará una descripción física de la finca en la que constará, además de la referencia catastral, su ubicación en el espacio, además de su superficie y valor. Esto ocurrirá de forma obligatoria en los casos de inmatriculación de fincas, y podrá también tener lugar en las rectificaciones de cabida, como veremos a continuación:

- Inmatriculación de Fincas. El artículo 53.siete de la Ley 13/1996 establece la prohibición de inmatricular finca alguna en el Registro de la Propiedad si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica. En esta certificación, deberá contener una representación de la finca en términos *totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título*, lo que supone que una mínima diferencia de superficie, o de situación, incluso en el número de policía, provocarían el cierre registral al título y a la finca que con él se pretenda inmatricular.
- Rectificación de cabida. La rectificación de la superficie registral de una finca se insta habitualmente mediante la presentación de un documento público en Registro de la Propiedad, con la finalidad de que su contenido sea inscrito, modificando la descripción física de la finca contenida en el asiento registral. De acuerdo con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario (en adelante RH), este documento podrá ser un título que tenga por objeto actos o negocios jurídicos relativos a bienes inmuebles, un Expediente de Dominio o un Acta de Notoriedad. El número ocho del artículo 53 de la Ley 13/1996, al regular el procedimiento de rectificación de la cabida de una finca o alteración sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, posibilita que esta operación se realice basándose en una certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, será necesario que exista identidad entre la finca catastral y la registral, es decir, como ya hemos aclarado anteriormente, que se trate de la misma. Esta habilitación al Registrador, parte sin lugar a dudas, de la presunción de veracidad del contenido del catastro, el cuál, como venimos insistiendo, es actualmente el inventario que mejor refleja la realidad física de las fincas.

### 2.2.3. Acceso como operación específica

La normativa regula también el acceso de la referencia catastral al Registro de la Propiedad, de forma independiente, es decir, sin necesidad de que se haya producido una alteración física o jurídica formalizada en un título inscribible. De acuerdo con el artículo 48.2 del TRLCI, el titular registral podrá solicitar que se haga constar la identificación catastral de una finca inscrita, pero, en este caso, la Ley 13/1996 es mucho más restrictiva respecto a los documentos habilitados para acreditar esta referencia. Así, el artículo 53.Cinco de este texto legal, exige inexcusablemente la aportación de certificación catastral, aunque no tenga que ser necesariamente descriptiva y gráfica. Dicho certificado deberá poner de manifiesto la correspondencia con la identidad de la finca que define el artículo 45 del TRLCI, es decir, que la descripción de la finca que contenga el certificado contenga los mismos términos de denominación, situación y superficie que los que figuren en el Registro. En todo caso, la ley permite que, si coincidieran la descripción y la situación, se podría admitir una diferencia de hasta un diez por ciento de la superficie. Tampoco sería un obstáculo insalvable para la constancia de la referencia catastral la diferencia en el nombre o número de la calle en la que esté situada la finca, siempre que se justifique debidamente su identidad. Cuando no fuera posible aportar certificación catastral en estos términos, el apartado segundo del mismo artículo remite al titular registral a los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas. En este supuesto, y en cuanto partimos que no existe título presentado para la inscripción, la referencia catastral se hará constar por nota al margen del asiento y, en su caso, al pie del título que originó el mismo.

No está previsto expresamente el acceso del certificado catastral al Registro de la Propiedad como operación específica. Es decir, que la ley no alude directamente al supuesto del titular registral que quiera añadir a la descripción de su finca no sólo la referencia, sino también la descripción catastral física, jurídica y económica, pueda hacerlo con una simple petición al Registrador. La razón es bien sencilla: y es que la ley está permitiendo este propósito al regular el acceso de la referencia catastral, ya que, para ello, inexcusablemente, exige un certificado catastral. De hecho, si bien el artículo 48 TRLCI lleva el título de *Constancia registral de la referencia catastral*, cuando regula este acceso específico en su número 2, no hace alusión específica a dicho cartocódigo, sino que se refiere “a la identificación catastral de las fincas”, que, interpretada en sentido extenso, podría dar cabida al contenido del certificado emitido por el catastro. Dado que la ley no establece un formato determinado, dicho certificado podrá ser literal o descriptivo y gráfico, aportando en este último caso no sólo la descripción de la finca, sino también su representación en el espacio. No obstante, no podemos olvidar, que, siendo de aplicación el mismo artículo 53.Cinco de la Ley 13/1996, al que nos referimos respecto a la constancia de la referencia catastral, la presentación del certificado del catastro supondría una mera alusión en nota al margen del asiento respectivo, no pasando a integrar el contenido del mismo.

Hay otro supuesto regulado por el RH en el que se permite la entrada del certificado en el Registro, sin necesidad de presentar para ello un documento público. El artículo 53.Ocho de la Ley 13/1996 que ya vimos con anterioridad para tratar la inscripción de los excesos de cabida derivados de documento o título inscribible, no exige necesariamente que la diferencia de superficie se ponga de manifiesto en virtud de un documento presentado para la inscripción. Desarrollado por el artículo 298.3 del RH tras regular la inscripción de los excesos de cabida que resulten de títulos públicos de adquisición, posibilita en su párrafo segundo esta rectificación superficial sin necesidad de título traslativo<sup>iv</sup>. Si bien no se trata del acceso del certificado catastral propiamente dicho como operación específica, sí supone una novedad el prescindir del título, agilizando la adecuación del Registro a la realidad que existe fuera de él. De no existir esta posibilidad, la descripción de las fincas sólo podría actualizarse con ocasión de su transmisión, hecho que podría prolongarse indefinidamente en el tiempo.

### 3. TRASCENDENCIA DE LA INCORPORACIÓN DE LOS DATOS CATASTRALES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La gran carencia del Registro de la Propiedad español, como ya afirmábamos al principio de este trabajo, ha sido, durante años, la inexistencia de información gráfica sobre las fincas inscritas, en cuanto esta institución no intentaba dar fe de las circunstancias físicas del derecho, sino sólo de su existencia, y de la pertenencia a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. El Registro de la Propiedad precisaba inexcusablemente de la representación gráfica de las fincas inscritas, pues difícilmente se podrá proteger un derecho inmobiliario si no se puede materializar en el espacio.

El legislador, al exigir la constancia obligatoria de la referencia catastral en los documentos públicos o privados relativos a los bienes inmuebles, lo ha convertido en el documento nacional de identidad de la finca. Si este identificador accede al Registro de la Propiedad ya sea a través de documento inscribible o como operación específica, a tenor del artículo 48.2 TRLCI, se incorporará al mismo como un dato más de la descripción de la finca ya sea dentro del asiento registral, ya sea por nota al margen. Esta constancia, para la que previamente el Registrador habrá tenido que comprobar la identidad de las fincas, establece en definitiva un vínculo con el contenido del catastro, el cuál además de proporcionar una descripción exacta de la finca, la ubica inequívocamente en el espacio. Pero es que además, en los casos en lo que se aporte certificado catastral, ya sea acompañando al título, ya sea para hacer constar la referencia catastral como operación específica, o para documentar un exceso de cabida, la cartografía y los datos catastrales entrarán directamente a formar parte del título o, en su caso, de la inscripción registral, aportando una representación territorial de la que antes carecía la finca registral. En ambos casos, ya no es sólo el equivalente al número de identificación fiscal de la finca el que se incorpora al registro, sino el propio contenido del catastro a través de una certificación que goza de la presunción de exactitud de los actos administrativos. Siendo obligatoria, a tenor del artículo 11.1 TRLCI, la incorporación en el catastro de los bienes inmuebles así como de sus alteraciones físicas, económicas y jurídicas, este vínculo tiene otra ventaja, y es que aunque la descripción registral se quede obsoleta por el propio carácter voluntario de la inscripción, no ocurrirá lo mismo con la catastral, sirviendo de herramienta al Registrador cuando se intente, reanudando el tracto sucesivo, actualizar el contenido del Registro de la Propiedad.

### 4. CONCLUSIONES

El catastro español es el registro inmobiliario con mayor número de fincas inscritas. Su naturaleza fiscal, en cuanto sirve de base para la exacción de múltiples figuras de nuestro sistema tributario, ha determinado que la incorporación de los bienes inmuebles y de sus alteraciones sea obligatoria, convirtiéndolo el principal inventario inmobiliario del país, por delante incluso del Registro de la Propiedad. Todas las fincas están en el catastro, pero no todas son inscritas en el Registro.

Una de las principales aportaciones del catastro ha sido la referencia catastral, la cuál se ha convertido, desde finales del s.XX, en el identificador por excelencia de los inmuebles, siendo obligatoria su constancia en los documentos habituales del tráfico jurídico inmobiliario y en el Registro de la Propiedad.

Esta última institución ha encontrado en el catastro un complemento para la identificación y protección de las fincas inscritas, acercando su contenido a la realidad que existe fuera de él. La referencia, y el resto de los datos catastrales, se están incorporando progresivamente a los libros

registrales, facilitando la ubicación física de los bienes y una descripción, que facilita al Registro de la Propiedad la garantía de la seguridad del tráfico inmobiliario que constituye su objeto.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

**Carbonell C. (1997).** La referencia catastral. Algunas reflexiones sobre las disposiciones que en materia registral ha establecido la ley 13/1996 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y del orden social. *Lunes cuatro treinta* 205:10-14.

**Cabello de los Cobos y Mancha, L.M. (1998).** La coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva notarial y registral. *Catastro* 32:23-34.

**Colomer Sancho, E. (1997).** Referencia Catastral. Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden social (BOE 31 diciembre). Aspectos Registrales. *Lunes Cuatro Treinta* 204: 16-28.

**Gragera Ibáñez, G. (1993).** La coordinación desde el ejercicio profesional. *Catastro*. 16:49-61.

**Ibiza García-Junco A. (2003).** Valoración de Inmuebles en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas. *Revista Jurídica del Notariado*, enero-marzo 2003: 178-199.

**Ibiza García-Junco A. (2005).** La colaboración entre el Catastro y el Notariado: Experiencia y Avances. *Crónica Tributaria* 117:83-106.

**Ibiza García-Junco A. (2008).** La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario. *Catastro* 64: 37-54.

**Llombart Bosch, M. J. (1998).** El Catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad. *Crónica Tributaria* 87: 145-166.

**Rubio Torrano, E. (1993).** Realidad física y jurídica en el Registro de la Propiedad. *Catastro* 16: 8-17.

**Santaolalla López, M.C. (1993).** Iniciativas de la Administración para la coordinación. *Catastro*. 16: 33-41.

---

<sup>i</sup> Ibiza García-Junco, A. (2003).

<sup>ii</sup> El artículo 51 del TRLCI, siguiendo la Ley 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, considera datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación, el domicilio de los titulares catastrales, y también los valores catastrales de los bienes inmuebles individuales, incluidos los de suelo y construcción. Ésta protección, regulada en el Título VI de la ley, (artículos 50 a 54) implica que estos datos sólo serán accesibles para los titulares catastrales, aunque también podrán ser obtenidos por las Administraciones Públicas Territoriales, y otros órganos y entidades públicas en los casos expresamente previstos en este Título.

<sup>iii</sup> La Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro fue creada por Orden EHA/3408/2009 de 17 de diciembre. Con ella, se cumplía el mandato de la Ley 11/2007 de 22 de junio de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos y el Real Decreto 1671/2009 que la desarrolló. El artículo 10.1 de la citada ley define como sede electrónica *aquella dirección electrónica disponible para los ciudadanos a*



*través de redes de comunicaciones cuya titularidad, gestión y administración corresponde a una Administración Pública u órgano o entidad administrativa en el ejercicio de sus competencias.*

<sup>iv</sup> La Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, anuló parte del Real Decreto 1867/1998, e incluso del propio artículo 298, pero mantuvo vigente los preceptos reseñados.