

BLOQUE V. TEMA 13. ⁽¹⁾

LA REFERENCIA CATASTRAL.

CONSTANCIA DOCUMENTAL Y REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL.

SUJETOS OBLIGADOS.

NORMAS DE ASIGNACIÓN.

1. LA REFERENCIA CATASTRAL.

- **Art.3 TRLCI.** 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 de referencia de mercado**, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

1.1. CONCEPTO

- **Art. 6.3 TRLCI.** A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un **código alfanumérico** que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación **deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble**, conforme establece el **título V** de esta Ley.

1.2. NORMATIVA REGULADORA

- **Arts. 6.3 y Título V (Art.38 a 49) del TRLCI**
- Arts. 18-20 Reglamento aprobado por RD 417/2006
- **Circular 07.04/06 sobre criterios de asignación y modificación de la referencia catastral** (modificada en 2008 para incluir la referencia de los parques eólicos y huertos solares como BICE).

1.3. IMPORTANCIA

- Como establece **TRLCI, la referencia catastral es el identificador oficial, único y obligatorio de los bienes inmuebles.** Consiste en un código alfanumérico, formado por veinte caracteres, que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral. Gracias ella, se puede ubicar en la cartografía catastral y se sabe con exactitud de qué bien inmueble se trata en los negocios jurídicos como las compra-ventas o herencias.
- La referencia catastral **debe hacerse constar también en el Registro de la propiedad.** La consignación de la referencia catastral en el Registro de la Propiedad facilita la identificación física del inmueble frente a terceros, mejorando así la agilidad y la seguridad de las transacciones inmobiliarias. A través de la referencia catastral se proporciona una **mayor seguridad jurídica** a las personas que realicen contratos relativos a bienes inmuebles, y constituye una **herramienta eficaz de lucha contra el fraude en el sector inmobiliario.**
- **Además, como señala el Art.14 TRLCI, cuando los interesados aporten la referencia catastral del inmueble, quedan liberados de la obligación de realizar la correspondiente declaración ante el Catastro** como consecuencia de la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

¹ *Modificaciones de esta versión AGOSTO 2018:*

- **NO HAY MODIFICACIONES**, solamente se ha reubicado un apartado. Se señala: **En azul claro**

1.4. INSPIRE

También debemos referirnos al reconocimiento en el ámbito europeo de la referencia catastral, haciendo mención a la **Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España**, por la que se incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la directiva INSPIRE, que en su ANEXO I, recoge, entre la Información Geográfica de Referencia para interrelacionar todas las bases de datos espaciales de los países miembros:

- La parcela catastral, como objeto básico de la cartografía
- Y los Bienes Inmuebles con sus respectivas REFERENCIAS CATASTRALES

2. CONSTANCIA DOCUMENTAL Y REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL

2.1. CONSTANCIA DOCUMENTAL Y REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL.

- **Art.38 TRLCI.** La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en:
 - los instrumentos públicos
 - los mandamientos y resoluciones judiciales
 - los expedientes y resoluciones administrativas
 - los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales
 - contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble
 - contratos de suministro de energía eléctrica
 - proyectos técnicos u otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente.
 - Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.
- **En los arts 46 a 48 del TRLCI**, se recoge la obligación que tienen los **notarios, los registradores de la propiedad o la autoridad competente** para instruir el procedimiento administrativo que afecte a los bienes inmuebles de solicitar la aportación de la referencia catastral.

2.2. EXCEPCIONES:

- **Art 39TRLCI.** No será preciso hacer constar la referencia catastral en:
 - a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
 - b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
 - c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración Tributaria.
 - d) 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 procedimiento de apremio.

2.3. DESTACAR, EN CUANTO A LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL

- **Art.48.1 TRLCI:** La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, **posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro** Inmobiliario.
- **Art.48.2 TRLCI:** El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45.
- **Art.48.3 TRLCI:** No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto.
- **Art.48.4 TRLCI:** Si la referencia catastral inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el Catastro.

- Art.48.5 TRLCI: En caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate.
- Art.48.6 TRLCI: Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción física del inmueble frente a terceros, mejorando así la agilidad y la seguridad de las transacciones inmobiliarias.

3. SUJETOS OBLIGADOS

3.1. SUJETOS OBLIGADOS

- **Art. 40.1 TRLCI.** Los **sujetos obligados** a aportar la referencia catastral son los siguientes:
 - a) **Ante la autoridad judicial o administrativa competente**, los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre los citados Bienes Inmuebles.
 - b) **Ante el Notario**, los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate.
 - c) **Ante el Registro de la Propiedad**, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.
 - d) **En los contratos privados** (como los de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble), los arrendadores o cedentes.
 - e) **Fuera de los supuestos previstos en los párrafos anteriores**, las partes o interesados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.
- Art. 40.2 TRLCI: En los casos de **modificaciones de fincas** será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto.
- Art. 40.3 TRLCI: Si fueren **varios los obligados a aportar la referencia catastral**, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél.

3.2. DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA REFERENCIA CATASTRAL

- **Art.41.1 TRLCI.** La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los documentos por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia.
 - a) **Certificación catastral electrónica** obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.
 - b) **Certificado u otro documento expedido por el Gerente** del Catastro.
 - c) **Escritura pública o información registral.**
 - d) **Último recibo justificante del pago del IBI.**

3.3. EXCLUSIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE APORTAR LA REFERENCIA CATASTRAL

- **Art.41.2 TRLCI.** Cuando la **Autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales por procedimientos telemáticos**, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán **excluidos de la obligación de aportar la referencia catastral.**

3.4. PLAZOS DE APORTACIÓN

- **Art.42 TRLCI.** La referencia catastral deberá aportarse:
 - Ante la autoridad judicial o administrativa en el plazo de 10 días a contar desde aquel en que se practique el correspondiente requerimiento;
 - Ante el notario, con anterioridad a la autorización del documento y ante el registrador de la propiedad, durante el plazo de despacho de aquél.
 - En los demás supuestos, la referencia catastral deberá aportarse en el momento de la expedición del documento o de la firma del contrato.

3.5. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE APORTAR LA REFERENCIA CATASTRAL

- El incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral se califica como infracción tributaria simple en el art.70.b) del TRLCI, y podrá ser sancionada, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, con multa que puede oscilar entre 60 y 6.000 €.
- **Art. 43 TRLCI. Advertencia de incumplimiento:**
 - El órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad deberá advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación establecida en este título.
 - Asimismo, en los casos en que no se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo a) del artículo 14, los notarios y registradores de la propiedad deberán advertir expresamente a los interesados de que subsiste la obligación de declarar.

No obstante, en el caso de que se acredite que no es posible aportar la referencia catastral por estar pendiente de comunicación por el Catastro, los interesados quedan liberados de esta responsabilidad.
- **Art.44 TRLCI. Efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral:**
La falta de aportación de la referencia catastral:
 - a) **No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.**
 - b) **No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio.**
 - c) **Tampoco impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad.**

4. NORMAS DE ASIGNACIÓN

4.1. PRINCIPIOS

- **Antes de la publicación del Reglamento de desarrollo del TRLCI aprobado por RD 417/2006**, la Referencia Catastral era un **geocódigo** que se asignaba **en función de la localización del bien inmueble** dentro de la cartografía catastral. **Actualmente**, la estructura de las referencias sigue siendo igual, pero la necesidad de no cambiar referencias catastrales hace que **a veces pierda su carácter de geocódigo**, ya que el Reglamento consagra los siguientes **principios**:
 - El **principio de conservación** de la referencia catastral, por lo que como regla general no se modificarán las RC.
 - La **prohibición de reutilizar** referencias catastrales que hubiesen correspondido con anterioridad a otros bienes inmuebles.
 - La **variación en la clase de los bienes inmuebles no determinará por sí mismo el cambio de la referencia catastral.**

4.2. NORMAS DE ASIGNACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL

- **Art.18 Rgto RD 417/2006.** Las reglas para la asignación de la referencia catastral son las siguientes:
 - a) **Inscripción de nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal:** se asignará una nueva referencia a cada inmueble y desaparecerá la que correspondió al inmueble sobre el que se realizó la nueva construcción.
 - b) **División o agrupación** de inmuebles: la referencia de la finca matriz o de las fincas agrupadas desaparecerá y se asignará una nueva a cada una de las fincas resultantes.

- c) **Segregación** de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la segregación y se asignará una nueva a cada una de las fincas segregadas.
- d) **Agregación** de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la agregación.
- e) Podrá asignarse una **referencia catastral provisional**, a petición del notario que autorice la escritura pública correspondiente, a los inmuebles pendientes de su consolidación material o jurídica, en supuestos tales como una obra nueva en construcción o una división en propiedad horizontal.

4.3. RECINTOS DE DOMINIO PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO.

- **Art.19 Rgto RD 417/2006.** Dentro de cada término municipal, el ámbito espacial de los bienes de dominio público localizados en suelo de naturaleza rústica será objeto de especial identificación en el Catastro mediante una referencia catastral específica. Dicha identificación especial se mantendrá cuando el correspondiente suelo pase a ser de naturaleza urbana y hasta que se produzca su desarrollo urbanístico.

4.4. ASIGNACIÓN DE REFERENCIA CATASTRAL A LOS BICES

- **Art.21 Rgto RD 417/2006.**⁽²⁾ A los BICES compuestos de varios recintos geográficos discontinuos se les asignará una referencia catastral única, sin perjuicio de la identificación de cada uno de dichos recintos.

4.5. OTRAS NORMAS DE ASIGNACIÓN: (3)

- El Art 6.2 TRLCI considera como **bienes inmuebles el ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa**. Por tanto se asignará una referencia catastral a cada uno de ellos.
- **Si se constituyen sobre la totalidad del suelo** de un inmueble preexistente **se mantendrá la referencia catastral** que tuviera asignada. **Si se constituyen sobre parte del suelo, se le asignará nueva referencia a la superficie** sobre la que se constituye el derecho.
- **Quedan excluidos de esta norma los bienes inmuebles de características especiales** para los que se define un nuevo criterio de asignación de referencias catastrales. Dicho criterio, que asigna una única referencia catastral a cada BICE, se aplicará tras la aprobación de una Ponencia Especial de Valores.

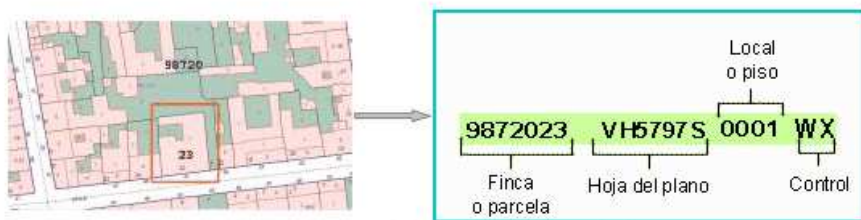
4.6. ESTRUCTURA DE LAS REFERENCIAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL URBANA:

- Los primeros 14 caracteres corresponden a la finca o parcela, los 4 siguientes identifican el inmueble dentro de la misma y los 2 últimos son caracteres de control:
 - 1er bloque de **7** caracteres: los 5 primeros identificaban la *manzana en la que se encuentra la parcela*, y los 2 últimos identificaban la *parcela* de manera secuencial *dentro de la manzana*.
 - 2º bloque de **7** caracteres: identificaban la *hoja cartográfica* en la que se sitúa el centroide de la manzana.
 - **4** dígitos de *identificación del bien inmueble dentro de la parcela*.
 - **2** dígitos de *control* determinados informáticamente.

² Se corrige errata

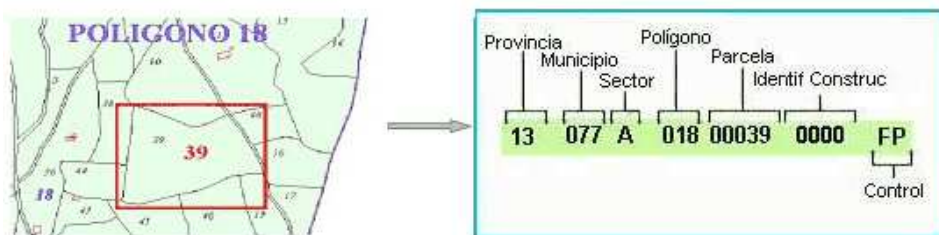
³ Se reubica como apartado independiente para no mezclarlo con las estructuras de las referencias catastrales



Ejemplo con desglose de la referencia catastral urbana

REFERENCIA CATASTRAL RÚSTICA:

- La identificación biunívoca de la parcela catastral se realizaba mediante la referenciación indirecta de su situación geográfica con los siguientes elementos:
 - Código de la *Delegación del MEH*: **2** caracteres
 - Código del *municipio*: **3**
 - Código del *sector*: **1**
 - Código de *polígono catastral*: **3**
 - Nº de la *parcela* catastral: **5**
 - **4** dígitos de *identificación del bien inmueble dentro de la parcela*.
 - **2** dígitos de *control* determinados informáticamente.



Ejemplo con desglose de la referencia catastral rústica

REFERENCIA CATASTRAL BICE

INSTITUTO ARQUITECTURA

- La codificación de las catorce primeras posiciones de estas nuevas referencias será la siguiente:
 - **2** primeras (posiciones 1 – 2): Código de BICE según la siguiente relación: nº (grupo de BICE), letra (inicial → función) Centrales térmicas: 1E / Autopistas de peaje: 3A / Carreteras de peaje: 3C ...
 - **2** siguientes (posiciones 3 – 4): Código de delegación de la provincia en la que el BICE de mayor superficie o longitud.
 - **3** siguientes (posiciones 5 – 7): Código de municipio en el que el BICE tenga mayor superficie o longitud.
 - **(1)** siguiente (posición 8): Ámbito espacial del BICE (E: Estatal, A: Autonómico, P: Provincial, M: Municipal).
 - **2** siguientes (posiciones 9 – 10): Número de municipios ocupados por el BICE.
 - **4** últimos (posiciones 11 – 14): Abreviatura de denominación de BICE.