

RCL 1996\3182
Ley 13/1996, de 30 diciembre

SECCION 4ª. DE LA REFERENCIA CATASTRAL

Artículo 50. Constancia documental de la referencia catastral.

Uno. La referencia catastral de los bienes inmuebles a los que se refieren los artículos 62 y 63 de la Ley 39/1988 (RCL 1988\2607 y RCL 1989, 1851), reguladora de las Haciendas Locales, deberá figurar en las escrituras o documentos donde consten los actos o negocios de trascendencia real, relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los contratos de arrendamiento de los mismos, así como en los documentos en los que se pongan de manifiesto cualesquiera otras alteraciones de orden físico, económico o jurídico, de los citados inmuebles.

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

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

Dos. A los efectos del apartado uno anterior, los requirentes u otorgantes del acto o negocio están obligados a acreditar al Notario la referencia catastral de los inmuebles de que se trate, con anterioridad a la autorización del documento. De no mediar la intervención de Notario, las partes o interesados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.

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

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

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

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

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

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

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

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

En todo caso, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

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

Artículo 51. Documentos notariales.

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

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

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

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

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

Tres. Cuando el Notario considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado, no obstante haber identidad en los términos antes expresados, pueda no coincidir con la correspondiente al inmueble objeto del acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Catastro solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. No obstante, el Notario, caso de urgencia alegada por los otorgantes, podrá autorizar el documento haciéndolo constar así, transcribiendo en él la referencia catastral, reseñando el justificante aportado y expresando su duda sobre la correspondencia de la referencia catastral con el inmueble. Autorizado el documento, el Notario se abstendrá de hacer constar la referencia remitida por el Catastro sin que medie consentimiento para ello de los otorgantes.

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

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

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

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

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

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

Artículo 52. Procedimientos administrativos.

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

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

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

Cuatro. Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la

aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento.

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

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

Artículo 53. Constancia registral de la referencia catastral.

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

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

Dos. Cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciarse la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946\886\)](#) y 298 de su Reglamento (RCL 1947\476 y 642) permitirían inmatricular la finca. En todo caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la

finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo.

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

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

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

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

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

1ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad.

2ª Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas.

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

Seis. En ningún caso se hará constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él.

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

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

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

Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca.

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

Diez. La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la **Ley Hipotecaria (RCL 1946\886)** a excepción de lo previsto en su regla 8ª

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

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

Artículo 54. Efectos.

El incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 50 de esta Ley se considera infracción tributaria simple y se sancionará con multa de 1.000 a 150.000 pesetas, de conformidad con lo establecido en la Ley General Tributaria de 28 de diciembre de 1963.

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

Artículo 55. Comunicaciones.

Uno. Los Notarios y Registradores de la Propiedad remitirán a la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la provincia en que radique el inmueble, en la forma que reglamentariamente se determine, y dentro de los veinte primeros días de cada trimestre, información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el trimestre anterior, comprendidos dentro del ámbito de esta Ley, de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden, en los que se hará constar en forma suficiente si se ha cumplido o no la obligación establecida en el artículo 50.

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

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

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

Artículo 56. Interesados.

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

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

Artículo 57. Aplicación a las Comunidades Autónomas.

Sin perjuicio del régimen especial de los territorios históricos del País Vasco y Navarra, esta Sección y la disposición transitoria octava de esta Ley serán de aplicación a todas las Administraciones públicas, como norma dictada al amparo del artículo 149.1.8ª y 14ª de la Constitución (RCL 1978\2836).