

TEMA 40	EL CATASTRO INMOBILIARIO (II): CONTENIDO. BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES. TITULARES CATASTRALES Y REPRESENTACIÓN. DERECHOS Y DEBERES DEL TITULAR CATASTRAL.ÓRGANOS COLEGIADOS EN EL ÁMBITO CATASTRAL. LA REFERENCIA CATASTRAL. CONSTANCIA DOCUMENTAL Y REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL. SUJETOS OBLIGADOS. NORMAS DE ASIGNACIÓN	PARTE III
		MAPAMA

## 1. EL CATASTRO INMOBILIARIO (II): CONTENIDO.

**1.1. CONTENIDO:** El contenido del Catastro Inmobiliario es el correspondiente a la **descripción catastral de los bienes inmuebles** que lo componen conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

**1.2.** Según el punto 1 del artículo, la descripción catastral comprenderá las **características físicas, económicas y jurídicas** de los bienes inmuebles, 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, 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.

**1.3.** Estas características se acreditan mediante la **certificación catastral descriptiva y gráfica**, descrita en el punto 2 del artículo 3 del TRLCI. Esta certificación catastral descriptiva y gráfica se ha de incorporar en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad; así como en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.

**1.4. Los datos de catastro se presumen ciertos**, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán.

## 2. BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES.

**2.1. CONCEPTO Y DEFINICIÓN:** De acuerdo con el artículo 6 del TRLCI, podemos definir como bien inmueble la **parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita**, a tales efectos, el ámbito espacial del **derecho de propiedad de un propietario** o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

**2.2.** También son bienes inmuebles a efectos catastrales los **elementos privativos** susceptibles de aprovechamiento independiente, en propiedades en **régimen de propiedad horizontal**, así como el conjunto de diferentes **elementos privativos mutuamente vinculados** y adquiridos en unidad de acto (trasteros, plazas de garaje en “pro indiviso” adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.

**2.3.** También son Inmuebles **los de características especiales** definidos en el artículo 8 del TRLCI y descritos más adelante.

**2.4.** El ámbito espacial de un **derecho de superficie** y el de una concesión administrativa sobre los inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, definen igualmente un bien inmueble independiente.

**2.5. CLASES DE BIENES INMUEBLES:** el artículo 6.4 del TRLCI clasifica los bienes inmuebles en **rústicos, urbanos y de características especiales**.

**2.6. Bienes inmuebles rústicos y urbanos:** El inmueble es rústico o urbano **en función de la naturaleza de su suelo**. El artículo 7 del TRLCI define el suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales como vemos a continuación. Y considera **suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana**, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales

**2.7.** Se entiende por **suelo de naturaleza urbana**:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que se prevea su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados con ordenación detallada o pormenorizada.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

**2.8.** Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

**2.9. Bienes Inmuebles de Características Especiales:** se definen como aquellos que constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble (artículo 8.1 del TRLCI).

**2.10.** Se dividen en los siguientes **4 grupos** (artículo 8.2):

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales

### **3. TITULARES CATASTRALES Y REPRESENTACIÓN**

**3.1. TITULAR CATASTRAL** (Artículo 9 del TRLCI): Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

- b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- c) Derecho real de superficie.
- d) Derecho real de usufructo.

**3.2.** Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos del apartado anterior pertenezca **“pro indiviso” a una pluralidad de personas, la titularidad catastral** se atribuirá a **la comunidad constituida por todas ellas**. También son titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes por su respectiva cuota.

**3.3.** En el caso de **matrimonios sin separación de bienes**, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

**3.4.** REPRESENTACIÓN: A efectos de sus relaciones con el Catastro, cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, los titulares catastrales deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente.

En el caso de bienes comunes a un matrimonio la representación se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de los cónyuges, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, se aplicará lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

#### **4. DERECHOS Y DEBERES DEL TITULAR CATASTRAL**

**4.1.** Según el artículo 10 TRLCI, los titulares catastrales ostentan los **derechos** reconocidos en el artículo 34 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria,

**4.2.** El punto 2 de este artículo establece el **deber de colaborar** con el Catastro Inmobiliario, **suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión**, bien sea con carácter general, bien a requerimiento.

#### **5. ÓRGANOS COLEGIADOS EN EL ÁMBITO CATASTRAL**

**5.1.** El Artículo 5 del TRLCI define dos órganos colegiados:

**5.2.** La **Comisión Técnica de Cooperación Catastral**, órgano administrativo dependiente de la Dirección General del Catastro que, presidido por el Director General del Catastro, integrado por seis representantes de Catastro y otros seis de la asociación de Entidades Locales de ámbito nacional. Sus funciones son el estudio y asesoramiento en materia catastral y la cooperación en el desarrollo de las fórmulas de colaboración en la gestión catastral y en la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**5.3.** La **junta pericial** que podrá constituirse **en cada municipio**, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos.

**5.4.** Además, el **Real Decreto 417/2006, de 7 de abril**, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su título I, regula los órganos colegiados en materia de Catastro, que se relacionan en el artículo 1:

- a) El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.
- b) La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- c) La Comisión Técnica de Cooperación Catastral.

- d) Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.
- e) Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.
- f) Las Juntas Periciales municipales del Catastro.

## 6. LA REFERENCIA CATASTRAL.

**6.1. DEFINICIÓN:** el artículo 7 del TRLCI, define la referencia catastral e el punto 3, de modo que 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**, y que deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble.

**6.2. CONSTANCIA DOCUMENTAL Y REGISTRAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL:** constituye la materia regulada en el **Título V, del TRLCI**, artículos 38 a 49. El artículo 38 indica que la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los **instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos** como contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera 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. El artículo 39 contempla las excepciones

**6.3. SUJETOS OBLIGADOS:** Según el artículo 40, 1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles:

- a) Los titulares de derechos reales sobre los bienes inmuebles, ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los mismos.
- b) Los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate, ante el Notario.
- c) Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.
- d) Ante las compañías prestadoras del suministro, quienes contraten dichos suministros y, en los contratos privados de arrendamiento o de cesión del inmueble, los arrendadores o cedentes.
- e) En otros supuestos, las partes o interesados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.

**6.4. NORMAS DE ASIGNACIÓN:** La Referencia Catastral definida en el artículo 7 del TRLCI como código alfanumérico que permite situar a cada bien inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, está regulada en los artículos 18 a 20 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril. El Artículo 18 define las normas de asignación de la referencia catastral. El artículo 19 considera el caso especial de los bienes de dominio público localizados en suelo de naturaleza rústica, que tienen una identificación especial. El artículo 20 define que a cada Bien Inmueble de Características Especiales se le asignará una referencia catastral única, sin perjuicio de la identificación de cada uno de los recintos geográficos discontinuos que puedan formarlo en su caso. Las normas de asignación son las siguientes:

**1. La referencia catastral, código identificador único de cada inmueble, se asignará con motivo de la primera inscripción del inmueble en el Catastro. En**

ningún caso se podrá asignar a un inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad.

2. El **cambio de polígono o manzana** o la variación en la **clase** de los inmuebles **no determinará**, por sí mismo, la **modificación** de su referencia catastral.

3. La asignación de la referencia catastral se realizará conforme a las siguientes reglas:

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 hubiera realizado 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.

4. 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 en idénticas circunstancias.