



CIRCULAR 07.04/06, DE 9 DE JUNIO, SOBRE CRITERIOS DE ASIGNACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES.

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI) aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece la obligación de que la referencia catastral, como identificador único de los bienes inmuebles, conste en todos los documentos con trascendencia real.

Por su parte el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que lo desarrolla (en adelante RLCI), consagra el principio de conservación de la referencia catastral, por lo que no podrá modificarse sin causa regulada que lo justifique.

Otro criterio fijado por el RLCI es la prohibición de reutilizar referencias catastrales que hubiesen correspondido con anterioridad a otros bienes inmuebles. Se especifica asimismo en el citado texto reglamentario que la variación en la clase de los bienes inmuebles no determinará por sí mismo el cambio de la referencia catastral, y se regulan los supuestos de agrupación, agregación, división y segregación, así como la asignación de referencia catastral en las inscripciones de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal.

Por último el RLCI posibilita la asignación de referencias catastrales provisionales, a petición del notario que autorice la escritura pública correspondiente.

La presente Circular recoge y precisa, en su caso, las normas anteriores así como distintos supuestos que pueden presentarse en su aplicación.

En virtud de cuanto antecede se dictan las siguientes instrucciones:

INSTRUCCIÓN PRIMERA.- CRITERIOS GENERALES.

La referencia catastral, como identificador único de los bienes inmuebles, estará integrada por veinte caracteres de tipo alfanumérico. Los catorce primeros identificarán la parcela catastral; los cuatro siguientes, los distintos bienes inmuebles en ella contenidos, y los dos últimos estarán destinados a caracteres de control.

La asignación y modificación de referencias catastrales se realizará conforme a los criterios establecidos en esta Circular.

Como regla general no se modificarán las referencias catastrales de los bienes inmuebles, incluso en los casos en que varíe su clase o cuando tengan asignadas referencias no conformes a norma.



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

En aquellos casos no recogidos expresamente en esta Circular se empleará la analogía para establecer las reglas a seguir a efectos de asignación de referencias catastrales.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- REGLAS DE ASIGNACIÓN DE NUEVAS REFERENCIAS CATASTRALES URBANAS Y RÚSTICAS.

La estructura de las referencias catastrales urbana y rústica se configura conforme a lo siguiente:

Estructura de la referencia catastral urbana

Nº Caracteres

Identificación de la manzana en que se encuentra la parcela e identificación de ésta mediante número secuencial dentro de la manzana.

7

Identificación de la hoja cartográfica en que se ubica el centroide de la manzana.

7

Número secuencial del bien inmueble dentro de la parcela

4

Caracteres de control

2

Estructura de la referencia catastral rústica

Nº Caracteres

Código de Delegación del MEH (DGC)

2

Código de municipio (DGC)

3

Código de sector

1

Código de polígono catastral

3

Número de parcela catastral

5

Número secuencial del bien inmueble dentro de la parcela

4

Caracteres de control

2



INSTRUCCIÓN TERCERA.- MANTENIMIENTO CATASTRAL.

a) Nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal y división de propiedades verticales ya existentes.

Se asignará una nueva referencia a cada inmueble resultante de la división horizontal y desaparecerá la que correspondió al inmueble sobre el que se hubiera realizado la nueva construcción o se haya efectuado la división.

En la práctica, se mantendrán las catorce primeras posiciones de la referencia catastral, las cuatro siguientes se asignarán de forma secuencial y se calcularán los correspondientes caracteres de control.

Ejemplo:

RC del solar: 2132101 NG1623S 0001 XY

RC de la finca una vez edificada y dividida:

RC Primer B.I.: 2132101 NG1623S 0002 HU

RC Segundo B.I.: 2132101 NG1623S 0003 BG

Dado que la aplicación informática contendrá un campo específico para reflejar el número de orden que tenga asignado el inmueble en la escritura de división horizontal, no se podrá cambiar la identificación de la parcela catastral con el fin de incluir dicho número dentro de la referencia catastral.

Igual criterio se aplicará en el caso de trasteros y plazas de aparcamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante documento público en el que se incluya su descripción pormenorizada, en los términos previstos en el artículo 21 del RLCI.

a.1) Referencias catastrales provisionales.

Según establece el artículo 18.4 del RLCI 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 los supuestos de obra nueva en construcción o división en propiedad horizontal.

Dicha referencia catastral, que tendrá la estructura definida en la INSTRUCCIÓN SEGUNDA, nace con vocación de definitiva y se asignará de forma automática a través de la OVC, previa solicitud por parte del notario correspondiente, mediante el envío por el mismo medio de la estructura de locales y bienes inmuebles contenidos en la escritura pública. Dicha solicitud provocará el correspondiente apunte en la base de datos catastral, evitándose de esta forma la utilización por parte de la Gerencia de las referencias catastrales asignadas.



b) Nuevas construcciones en régimen de propiedad vertical o ampliación de las ya existentes.

En estos casos se mantendrá la referencia catastral que tenía el inmueble cuando estaba sin edificar.

En los municipios en los que se inscriba una nueva construcción no indispensable para la explotación agraria en una parcela rústica y no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG) con posterioridad al 1 de enero de 2006, la referencia catastral a asignar al bien inmueble integrado por la nueva construcción y el suelo ocupado (antiguo diseminado) estará constituida por las catorce primeras posiciones de la referencia catastral del bien inmueble rústico en que esté enclavado; las cuatro siguientes posiciones se asignarán de forma secuencial y se calcularán los correspondientes caracteres de control.

Ejemplo:

RC del BIR: 08016A0 1100042 0000 XY

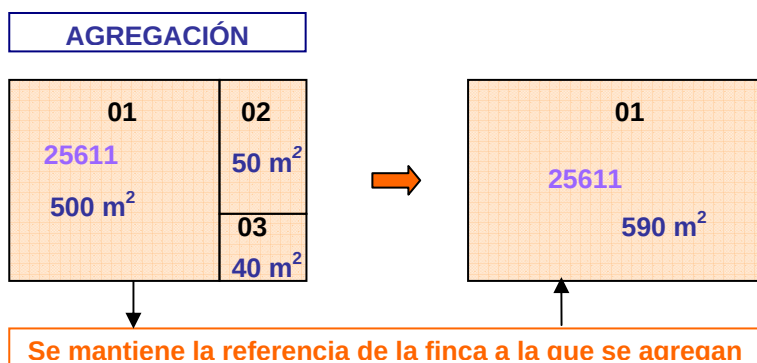
RC del BIU: 08016A0 1100042 0001 RS

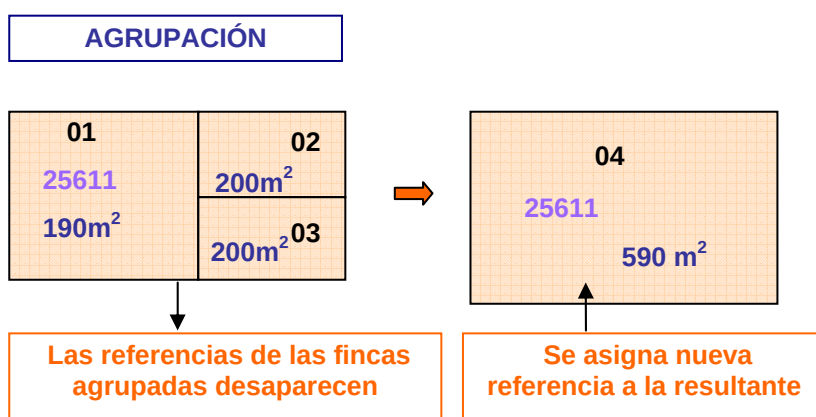
c) Agregación y agrupación de inmuebles.

En el primer caso, se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la agregación; en el segundo, la referencia de las fincas agrupadas desaparecerá y se asignará una nueva a la resultante.

Para la calificación como agregación o agrupación se atenderá a lo especificado en la escritura, contrato o documento en el que se formalice la operación. En el caso de no constar esta circunstancia, se considerará agregación de una o varias fincas o de una o varias partes que se segreguen, a otra existente, cuando esta última tenga una extensión que represente, por lo menos, el quintuplo de la suma de las que se agreguen, en consonancia con lo establecido en el artículo 48 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Ejemplos:



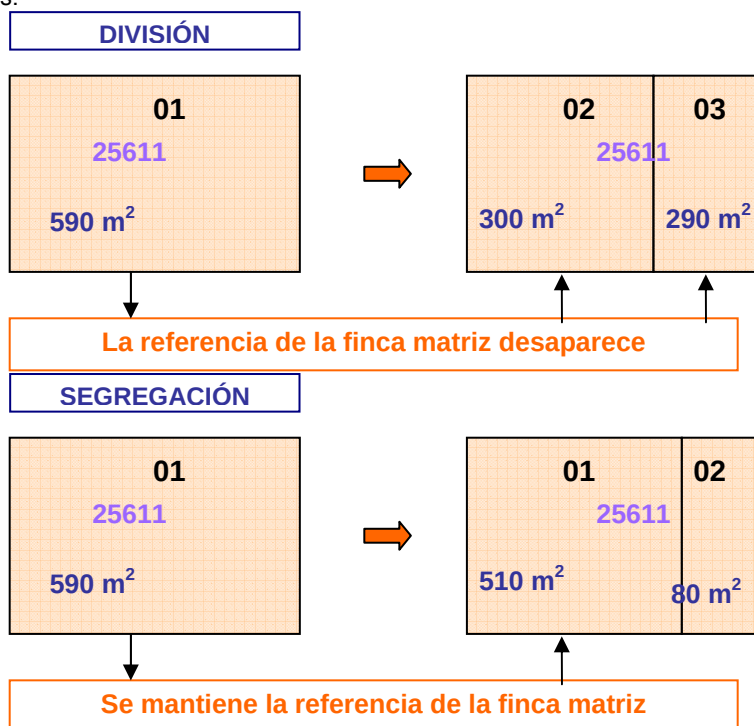


d) Segregación y división de inmuebles.

En el primer supuesto, se mantendrá la referencia de la finca de la que se segrega una parte y se asignará una nueva a cada una de las fincas segregadas; en el segundo, la referencia de la finca matriz desaparecerá y se asignará una nueva a cada una de las resultantes.

Como en el caso anterior, para la calificación de segregación o división se atenderá a lo especificado en la escritura, contrato o documento en el que se formalice la operación. En el caso de no constar esta circunstancia, se considerará que existe segregación cuando la superficie segregada sea menor del 20% de la superficie de la finca matriz, por analogía con el criterio fijado para el caso de agregación y agrupación de inmuebles.

Ejemplos:





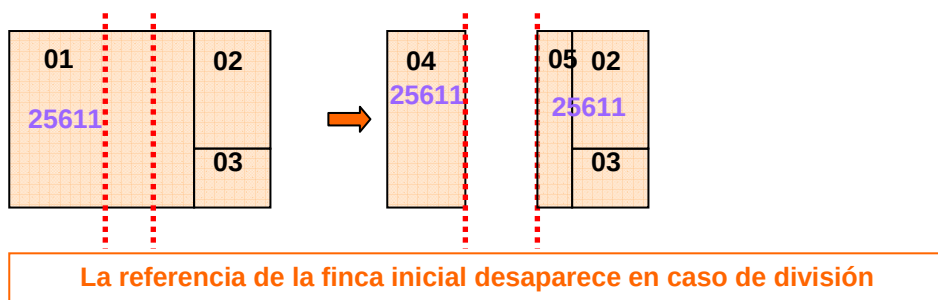
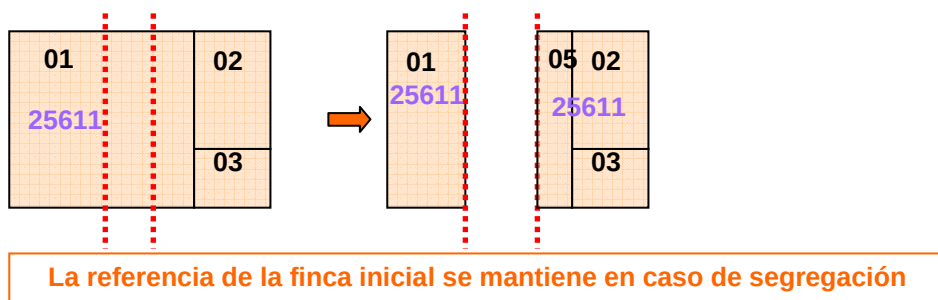
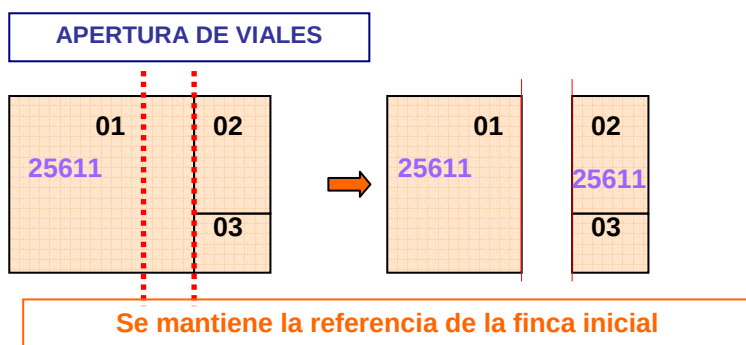
e) Reparcelaciones en suelo urbanizable sin desarrollar.

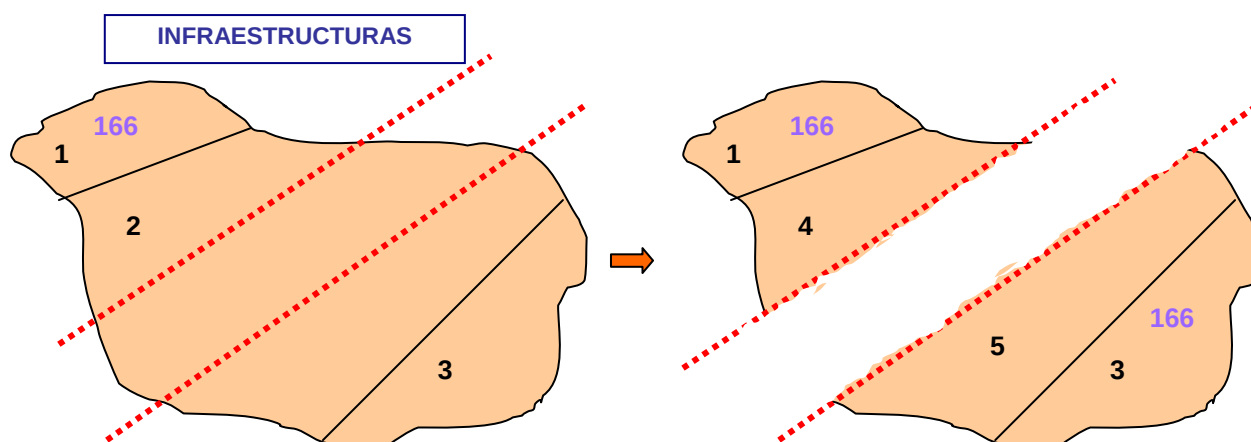
Se asignarán nuevas referencias a las fincas resultantes del desarrollo del planeamiento, conforme a los criterios de la INSTRUCCIÓN SEGUNDA, por lo que desaparecerán las correspondientes a las fincas iniciales.

f) Expropiaciones, aperturas de viales, nuevas infraestructuras.

Respecto de las fincas alteradas se aplicarán los criterios contenidos en el apartado d) para considerar la existencia de una segregación o división, por lo que procederá, en este sentido, mantener o modificar la referencia catastral. El resto de parcelas no alteradas incluidas en la manzana o polígono no modificarán su referencia catastral aún cuando dicha manzana o polígono hayan sido divididos.

Ejemplos:





g) Recintos de dominio público en suelo rústico.

g.1) Recintos de dominio público en suelo rústico.

La referencia catastral de estos recintos de dominio público en suelo rústico, que dejarán de denominarse “descuentos”, tendrá la misma estructura que actualmente tienen los bienes inmuebles rústicos, y se les asignará un número de parcela comprendido entre 09001 y 09999.

En caso de tener que segregar partes de un bien de dominio público, se respetará siempre la referencia catastral del principal.

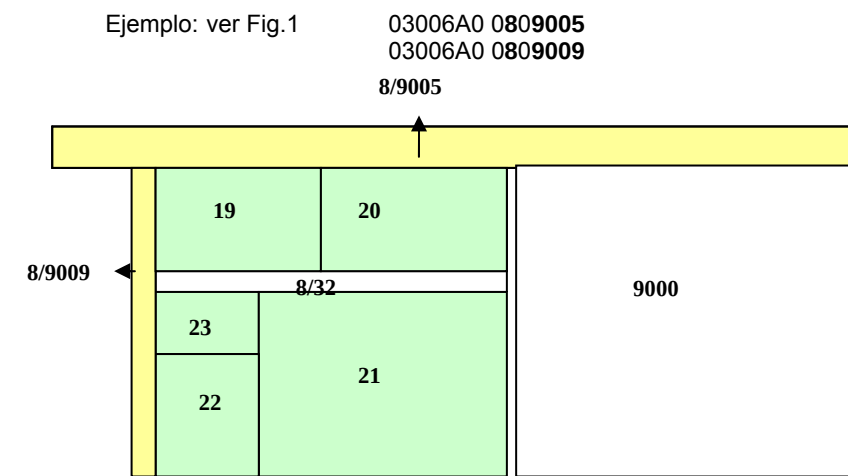


Fig. 1

g.2) Ajustes topográficos.

Es preciso diferenciar los recintos de dominio público de los corrientemente conocidos como “descuentos topográficos”, denominación que se evitará en



adelante, sustituyéndola por la de ajustes topográficos. Como tales se entenderán aquellas parcelas ficticias que se añaden en la cartografía catastral para que el suelo rústico rellene todo el municipio, debido a limitaciones del sistema. Estas parcelas se mantendrán en la cartografía y se les asignará el número de parcela **09000**, pero serán eliminadas de la base de datos SIGECA.

Ejemplo: ver Fig.1

03006A0 0809000

h) Recintos en suelo rústico que no son de dominio público pero que hasta ahora aparecían con referencia de “Descuento”.

A estos recintos (servidumbres de paso, caminos de servicio, caminos de acceso a parcelas, pantanos de riego privados, etc.) se les asignará una referencia catastral convencional correspondiente a bienes inmuebles de clase rústica. En ningún caso se les asignará un número de parcela de los destinados a los bienes de dominio público.

Ejemplo: ver Fig.1

03006A0 0800032

INSTRUCCIÓN CUARTA.- CAMBIOS DE CLASE O VARIACIÓN DE LA NATURALEZA DE SUELO.

a) Bien inmueble de clase rústica que pasa a ser de clase urbana.

a.1) En su totalidad.

a.1.1) Parcela sin edificar:

Se mantiene la referencia catastral que tenía asignada como bien inmueble rústico.

a.1.2) Parcela edificada:

Se constituye un único bien inmueble integrado por suelo y construcción que mantiene la referencia catastral que tenía asignada la parcela rústica guardándose la referencia catastral del antiguo diseminado como dirección no estructurada.

a.1.3) Recintos de dominio público en suelo rústico:

Se mantienen las referencias catastrales hasta que se produzca su desarrollo urbanístico, en su caso.

a.2) Parcialmente.

a.2.1) Parcela sin edificar:



Se mantiene la referencia catastral del bien inmueble rústico, y se asigna una nueva referencia para el bien inmueble urbano compuesta del siguiente modo: en las catorce primeras posiciones se mantienen las de la referencia catastral rústica; las cuatro siguientes posiciones se asignarán de forma secuencial y se calcularán los correspondientes caracteres de control como resultado de la aplicación del algoritmo correspondiente.

Ejemplo:

RC origen del BIR: 08016A0 1100042 0000XY

RC de la parte BIR resultante: 08016A0 1100042 0000XY

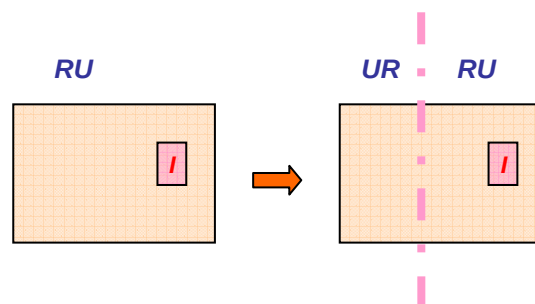
RC de la parte BIU resultante: 08016A0 1100042 0001RS

a.2.2) Parcela edificada:

Si la construcción está situada en suelo urbano se actuará como en el apartado a.2.1), grabándose la referencia catastral del antiguo diseminado como dirección no estructurada.

Si la construcción está situada en suelo rústico y no se ha realizado un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2006, se asignará conforme al criterio del apartado a.2.1) una nueva referencia catastral al nuevo bien inmueble urbano. En este caso la parte rústica y el diseminado mantendrán las referencias que tuvieran asignadas.

De haberse realizado dicho PVCCG se asignará al bien inmueble rústico constituido al agrupar el antiguo diseminado con la parcela rústica la referencia catastral de ésta. En este caso la referencia catastral del diseminado se guardará como dirección no estructurada.



Ejemplo:

RC origen:

BIR 08016A0 1100042 0000XY

BIU (diseminado) 0014001 00WJ91C 0001FR

RC resultantes:

1º Municipios sin PVCCG posterior a 1-1-2006.

BIR 08016A0 1100042 0000XY (S)

BIU 08016A0 1100042 0001ZK (S)

BIU (diseminado) 0014001 00WJ91C 0001 FR (C+S ocupado)

2º Municipios con PVCCG posterior a 1-1-2006.

BIR 08016A0 1100042 0000XY (S+C, bien único)

BIU 08016A0 1100042 0001ZK



a.2.3) Recintos de dominio público en suelo rústico:

En el caso de que dichos bienes pasen a ser suelo de naturaleza urbana parcialmente, incluso resultando diferentes recintos discontinuos, se mantendrán las catorce primeras posiciones de su referencia actual; las cuatro siguientes posiciones se asignarán de forma secuencial y las dos últimas se integrarán con los dígitos que resulten del algoritmo de control.

Ejemplo:

RC BI que permanece en suelo rústico se mantiene: 03006A0 030**9008** 0000 JK
RC BIU. 03006A0 030**9008** 0001 TF

b) Bien inmueble de clase urbana que pasa a ser de clase rústica.

b.1) En su totalidad.

b.1.1) Parcela sin edificar:

Se mantiene la referencia catastral que tenía asignada como bien inmueble urbano.

b.1.2) Parcela edificada:

En los municipios en los que se lleve a cabo un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2006, se mantendrá la referencia catastral que tenía asignada como bien inmueble urbano, constituyendo la construcción y el suelo un único bien inmueble de clase rústica.

En el resto de municipios se mantendrá la referencia catastral urbana para la construcción y suelo ocupado por la misma, generándose un nuevo bien inmueble de clase rústica para el suelo no ocupado, cuya referencia mantendrá las catorce primeras posiciones de la referencia urbana; las cuatro siguientes serán 0000 y serán seguidos de los correspondientes caracteres de control nuevamente calculados.

Ejemplo:

RC como BIU: 2132101 NG1623S 0001XY

Al cambiar su clase a rústica, resultan (transitoriamente) dos bienes inmuebles:

Un BIU (S + C) 2132101 NG1623S 0001XY

Un BIR (S) 2132101 NG1623S 0000ZD

b.2) Parcialmente.

b.2.1) Parcela sin edificar:

Se mantiene la referencia para la parte que sigue siendo de clase urbana. La parte que pasa a rústica mantendrá las catorce primeras posiciones de la referencia urbana, las cuatro siguientes serán 0000 y los dos últimos corresponderán a los dígitos de control nuevamente calculados.



Ejemplo:

RC como BIU: 2132101 NG1623S **0001XY**

Parte cambia su clase a rústica resultando dos bienes inmuebles, uno rústico y otro urbano.

RC BI urbano: 2132101 NG1623S **0001XY**

RC BI rústico: 2132101 NG1623S **0000ZD**

b.2.2) Parcela edificada:

Si la parte de la parcela que pasa a ser de clase rústica tiene una construcción y se trata de un municipio en el que se ha realizado un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2006 se genera un nuevo bien inmueble rústico integrado por suelo y construcción, cuya referencia catastral mantiene las catorce primeras posiciones de la referencia urbana, las cuatro siguientes serán 0000 y las dos finales serán los correspondientes caracteres de control.

En caso de no haberse realizado dicho PVCCG se generan dos bienes inmuebles, uno rústico constituido por el suelo de naturaleza rústica no ocupado y otro urbano constituido por la parte que queda en suelo urbano y la construcción y el suelo ocupado por la misma, situado en suelo rústico. Estas dos últimas partes constituirán un único bien inmueble urbano que mantendrá su referencia anterior. La referencia catastral para el bien rústico se determinará manteniendo las catorce primeras posiciones de la antigua referencia urbana que irán seguidas de 0000 y de los correspondientes caracteres de control.

Ejemplo:

RC BIU: 2132101 NG1623S **0001XY**

Parte pasa a suelo rústico resultando dos nuevos bienes inmuebles, uno rústico y otro urbano.

RC BI urbano (S+C) (urb+diseminado): 2132101 NG1623S **0001RJ**

RC BI rústico (S): 2132101 NG1623S **0000ZD**

b.3) Construcción no indispensable para la explotación agraria (diseminado) en un municipio con PVCCG a realizar con posterioridad a 1 de enero de 2006.

Cuando se haga el PVCCG, la construcción, el suelo ocupado por ella y el no ocupado pasan a ser un único bien inmueble rústico que mantiene la referencia de la parcela rústica actual. En este caso la referencia catastral del diseminado se guardará como dirección no estructurada.

En caso de que la construcción ocupe toda la parcela, al no coexistir dos referencias distintas, no se modificará la existente.

c) Parcelas actualmente divididas entre rústica y urbana.



En el caso de pasar totalmente a una u otra clase asumirán la referencia catastral que les corresponda como tal o se asignará una nueva, según sean de aplicación, por analogía, los conceptos de agregación o agrupación, respectivamente.

INSTRUCCIÓN QUINTA.- TRATAMIENTO DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.

El artículo 6.2 del 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, que mantendrá las catorce primeras posiciones de la referencia original; las cuatro siguientes posiciones se asignarán de forma secuencial y se calcularán de acuerdo con ello los nuevos caracteres de control. En este caso de ocupación parcial el bien inmueble original mantendrá su referencia catastral.

Quedan excluidos de esta INSTRUCCIÓN los bienes inmuebles de características especiales.

INSTRUCCIÓN SEXTA.- BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

Los bienes inmuebles de características especiales (BICE) constituyen un único bien inmueble tras la aprobación del TRLCI. Es posible, no obstante, que en la actualidad se encuentren divididos en varias referencias catastrales. Por ello se define un nuevo criterio de asignación de referencias catastrales para BICE. Dicho criterio, que asigna una única referencia catastral a cada BICE, se aplicará tras la aprobación de una Ponencia Especial de Valores.

La codificación de las catorce primeras posiciones de estas nuevas referencias será la siguiente:

Posiciones Codificación

1-2	Código de BICE según la siguiente relación:
	Centrales térmicas: 1E
	Centrales regasificadoras: 1G
	Refinerías de petróleo: 1R
	Centrales nucleares: 1N
	Producción hidroeléctrica 1H
	Presas grupo B 2P
	Autopistas de peaje: 3A
	Carreteras de peaje: 3C
	Túneles de peaje: 3T



Aeropuertos: 4A
Puertos comerciales: 4P

- 3-4 Código de delegación de la provincia en la que el BICE tenga mayor superficie o longitud.
5-7 Código de municipio en el que el BICE tenga mayor superficie o longitud.
8 Ámbito espacial del BICE (E: Estatal, A: Autonómico, P: Provincial, M: Municipal).
9-10 Número de municipios ocupados por el BICE.
11-14 Abreviatura de denominación de BICE.

Ejemplos:

- Central térmica en Villaseca de la Sagra (197) en Toledo (45). 1E45197 M01ACEC
- Central regasificadora en Barcelona (900) en Barcelona (08). 1G08900 M01GASI
- Refinería de petróleo en Puertollano (71) en Ciudad Real (13). 1R13071 M01EMPE
- Central nuclear de Almonacid de Zorita (27) en Guadalajara (19). 1N19027 M01ZORI
- Presa de Iznájar que se extiende sobre 5 municipios de las provincias de Málaga, Córdoba y Granada, teniendo la mayor superficie en el municipio de Iznájar (37) de Córdoba (14). 2P14037 A05IZNA
- Autopista AP-68 Bilbao-Zaragoza que transcurre por 37 municipios de las CCAA de La Rioja, Aragón y Castilla León, teniendo su mayor longitud en el municipio de Haro (71) en La Rioja (26). 3A26071 E37AP68
- Túnel de peaje de Vallvidrera en Barcelona que transcurre por 2 municipios de la provincia de Barcelona, teniendo su mayor longitud en el municipio de Barcelona (900). 3T08900 P02TVAL
- Aeropuerto de El Prat de Llobregat (169) en Barcelona (08), que se extiende por lo términos municipales de El Prat, Viladecans y S. Boi de Llobregat. 4A08169 P03PRAT
- Puerto comercial de Barcelona (900) en Barcelona (08) que se extiende por lo términos municipales de Barcelona y El Prat de Llobregat. 4P08900 P02PUER

INSTRUCCIÓN SÉPTIMA.- APLICACIONES INFORMÁTICAS.

Por la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información se procederá a adaptar las aplicaciones informáticas SIGECA Y SIGCA de modo que realicen el cálculo automático de las referencias catastrales conforme a los criterios establecidos por esta circular. También se habilitarán en la OVC las aplicaciones informáticas necesarias para la asignación de referencias catastrales provisionales a solicitud de los notarios.

En el caso de construcciones en régimen de propiedad horizontal se añadirá un campo en la aplicación SIGECA donde pueda consignarse el número de orden del piso o local asignado en la escritura.



INSTRUCCIÓN OCTAVA.- INSTRUCCIÓN TRANSITORIA.

En los casos en que resulte estrictamente necesario, se respetarán cualesquiera normas de asignación de referencia catastral distintas a las aquí expuestas establecidas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los contratos que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor de esta Circular.

INSTRUCCIÓN NOVENA.- DEROGACIÓN DE INSTRUCCIONES VIGENTES.

Quedan derogadas las Instrucciones 10.01/95, de 29 de junio y 12.04/97, de 16 de mayo, así como la instrucción primera de las Instrucciones 08.04/99, de 3 de febrero y 12.01/96 de 10 de abril.

Madrid, a 9 de junio de 2006.

EL DIRECTOR GENERAL

JESÚS S. MIRANDA HITÁ

SRES. DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y SRES. GERENTES REGIONALES, TERRITORIALES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO.